

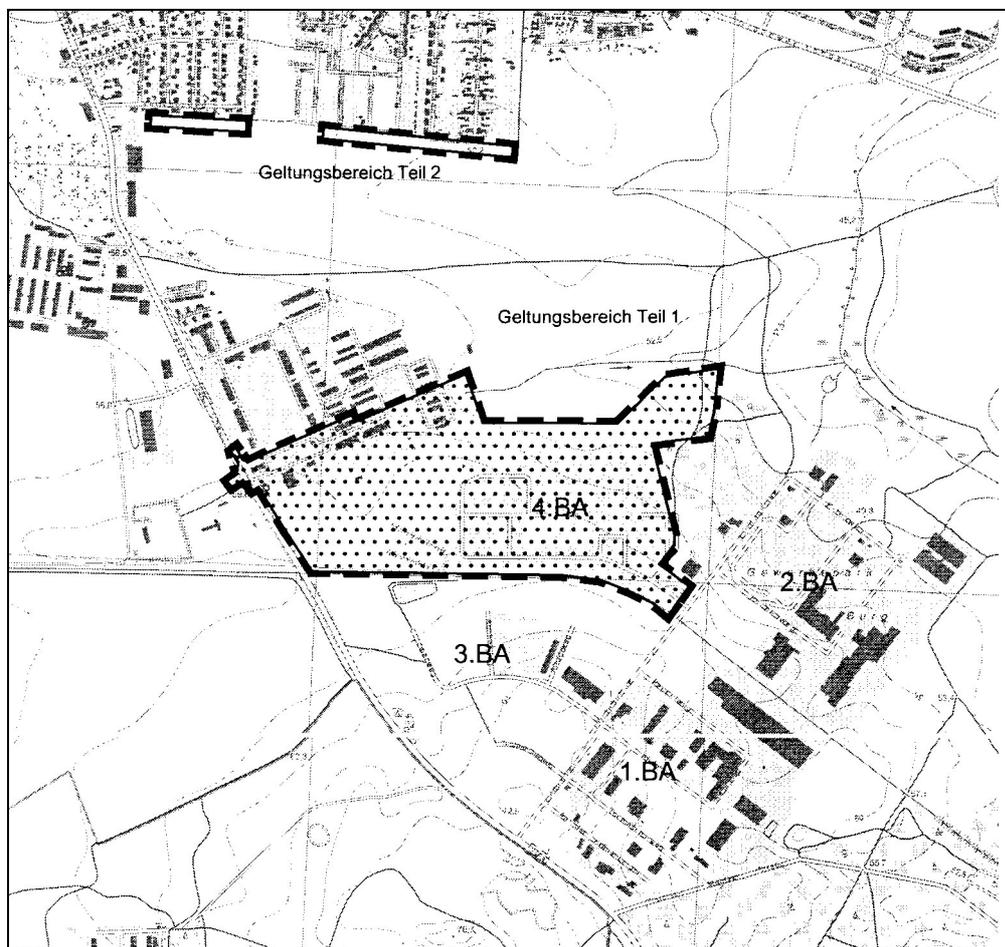


Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr.73

"Industrie- und Gewerbepark Burg" Erweiterung 4.Bauabschnitt

Stand: August 2008 - Sitzung



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes | 5 |
| 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne | 5 |
| 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 8 |
| 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 9 |
| 2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg | 11 |
| 2.7. Fachgutachten zum Bebauungsplan | 12 |
| 3. Bestandsaufnahme | 12 |
| 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur | 12 |
| 3.2. Nutzungen im Bestand | 12 |
| 3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope | 13 |
| 3.4. Vorhandene Versorgungsleitungen im Plangebiet | 15 |
| 3.5. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen | 15 |
| 3.6. Archäologische Bodendenkmale | 17 |
| 4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes | 17 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 4.1.1. Industriegebiete | 17 |
| 4.1.2. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben | 18 |
| 4.1.3. Einschränkung von Betriebswohnungen | 19 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung | 19 |
| 4.2.1. Grundflächenzahl | 19 |
| 4.2.2. Baumassenzahl | 20 |
| 4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise | 20 |
| 4.4. Verkehrsflächen | 20 |
| 4.4.1. Straßenverkehrsflächen, Erschließung des Plangebietes | 20 |
| 4.4.2. Flächen für den Schienenverkehr | 22 |
| 4.5. Flächen für Versorgungsanlagen, Führung der Hauptversorgungsleitungen | 22 |
| 4.5.1. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung und die Wassergewinnung | 22 |
| 4.5.2. Führung der Hauptversorgungsleitungen | 22 |
| 4.6. Grünflächen | 22 |
| 4.6.1. Öffentliche Grünflächen | 22 |
| 4.6.2. Private Grünflächen | 23 |
| 4.7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 23 |
| 4.7.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 23 |
| 4.7.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 25 |
| 4.7.3. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | 26 |
| 4.8. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind | 26 |
| 4.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes | 27 |
| 5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten | 27 |

| | | |
|--------|---|----|
| 6. | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 28 |
| 6.1. | Erschließung | 28 |
| 6.1.1. | Verkehrerschließung | 28 |
| 6.1.2. | Ver- und Entsorgung | 28 |
| 6.2. | Wirtschaftliche Belange | 29 |
| 6.3. | Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 29 |
| 6.4. | Belange der Landwirtschaft | 35 |
| 7. | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange | 36 |
| 7.1. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum 1.Entwurf | 36 |
| 7.2. | Öffentliche Auslegung des ersten Entwurfes des Bebauungsplanes | 37 |
| 8. | Beteiligung der Behörden | 39 |
| 9. | Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 42 |
| 10. | Flächenbilanz | 42 |

Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.73

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes | 44 |
| 1.1. | Ziele des Bebauungsplanes | 44 |
| 1.2. | Inhalt des Bebauungsplanes | 44 |
| 1.3. | Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 45 |
| 1.4. | Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes | 46 |
| 2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden | 50 |
| 2.1. | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden | 50 |
| 2.1.1. | Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA | 50 |
| 2.1.2. | Geschützte Biotope | 51 |
| 2.1.3. | Schutzgut Boden | 51 |
| 2.1.4. | Schutzgut Wasser | 53 |
| 2.1.5. | Schutzgut Artenschutz und Biotope | 54 |
| 2.1.6. | Schutzgut Landschaftsbild | 55 |
| 2.1.7. | Schutzgut Klima, Luft | 58 |
| 2.1.8. | Schutzgut Mensch | 59 |
| 2.1.9. | Schutzgut Kultur und Sachgüter | 60 |
| 2.2. | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung | 60 |
| 2.3. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 64 |
| 2.4. | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 66 |
| 3. | Ergänzende Angaben | 67 |
| 3.1. | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren | 67 |
| 3.2. | Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 68 |
| 3.3. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 69 |

TEIL A

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.73 "Industrie- und Gewerbepark Burg" Erweiterung 4.Bauabschnitt Stadt Burg in der Fassung des 3.Entwurfes

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2007 (GVBl. LSA S. 352)

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Industrie- und Gewerbepark Burg (IGP) im Südosten der Stadt Burg gelegen, bildet das größte seit 1990 neu erschlossene Gewerbegebiet im Landkreis Jerichower Land. Beginnend mit dem 1.Bauabschnitt wurden seit 1992 insgesamt vier Bauabschnitte erschlossen und besiedelt. Die Bauabschnitte 1 und 2 sind fast vollständig ausgelastet, während im 3.Bauabschnitt noch Flächenreserven vorhanden sind. Den gesamten 4. Bauabschnitt in der bisher gültigen Planabgrenzung des Bebauungsplanes Nr.45 nimmt die Firma Pro-Papier ein, die am Standort im Industrie- und Gewerbepark Burg eine Papierfabrik betreibt.

Der Bebauungsplan Nr. 45 "Industrie- und Gewerbepark Burg" 4.Bauabschnitt wurde in den Jahren 1999 bis 2002 aufgestellt und trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 29.11.2002 in Kraft. Die Papierfabrik wurde in den Jahren 2000 bis 2003 errichtet. Das Plangebiet beinhaltet nördlich der bestehenden Papierfabrik noch weitere, bisher durch den Betrieb nicht ausgeschöpfte Baurechte für eine Erweiterung des Betriebes.

Planungsanlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 war die Absicht der Firma Propapier ihre Produktionsanlagen erheblich zu erweitern und eine zweite Papiermaschine (PM2) auf den Reserveflächen nördlich der bestehenden betrieblichen Anlagen zu errichten sowie den Altpapierlagerplatz nach Westen zu verschieben. Weiterhin war östlich des Betriebsgeländes die Errichtung einer Abwasserbehandlungs- und Brauchwasseraufbereitungsanlage für das Plangebiet in städtischer Trägerschaft vorgesehen. Diese Erweiterungsabsicht wurde durch den Betrieb im Juni 2007 aufgegeben. Die Entscheidung darüber hat der Betrieb der Stadt Burg mit Schreiben vom 22.06.2007 mitgeteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 73 war in der bisherigen Fassung des ersten und zweiten Entwurfes jedoch nicht ausschließlich auf die Erweiterung der Papierfabrik abgestimmt. Er enthält auch westlich des Geländes der Papierfabrik und deren vorgesehener Erweiterung Flächen für eine allgemeine gewerbliche Entwicklung Dritter, deren Erschließung trotz Absage der Investition der Papierfabrik aktuell ist. Diese allgemeine gewerbliche Entwicklung soll nun auf die nicht mehr für die Erweiterung der Papierfabrik benötigten Flächen westlich des Betriebsgeländes der Papier-

fabrik ausgedehnt werden. An der Entwicklung weiterer Industriegebietsflächen im Industrie- und Gewerbepark Burg besteht ein erheblicher Bedarf. Der Gesamtbedarf an weiteren industriellen Bauflächen wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beziffert. Im 3. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg stehen durch die Aufgabe der Erweiterungsabsicht der Papierfabrik nunmehr wieder gewerbliche Flächen zur Verfügung, die für die Errichtung einer Energieerzeugungsanlage vorgesehen waren, diese gestatten jedoch aufgrund der vorhandenen Erschließung ausschließlich die Ansiedlung von Betrieben auf Grundstücksgrößen bis zu ca. 20.000 m². Die Nachfrage nach Industriegebietsgrundstücken in der Region Magdeburg konzentriert sich jedoch derzeit auf großflächige Ansiedlungen mit Flächengrößen bis zu über 10 Hektar, die an anderer Stelle derzeit nicht angeboten werden können. Die vorgesehene Erweiterung des 4. Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg bietet nunmehr die Möglichkeit eine zusammenhängende Industriegebietsfläche von 17,21 Hektar bauleitplanerisch zu sichern. Diese Flächengröße steht an anderer Stelle der Stadt Burg nicht zur Verfügung. Auch in der Region Magdeburg sind nur wenige Standorte zu finden, die eine Ansiedlung in dieser Größenordnung gestatten. Insofern ist eine Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparkes Burg für eine bedarfsgerechte Bereitstellung industrieller Entwicklungsflächen weiterhin notwendig. Da diese Erweiterung in den gemäß §35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich hinein erfolgt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Neben der vorgesehenen Erweiterung muss auch der bestehende Bebauungsplan Nr.45 geändert werden. Die bisherige Gliederung der Zulässigkeit von Betrieben im Bebauungsplan Nr. 45 nach dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen hat sich als nicht ausreichend zur Verhinderung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen erwiesen, da die Einstufung zu wenig auf die konkrete Emissionssituation und die Größe des jeweiligen Betriebes abstellt. Anlagen zur Erzeugung von Papier sind in die Abstandsklasse größer 300 Meter eingeordnet, ein Abstand der auch unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionssituation im ca. 800 Meter entfernten Wohngebiet südlich der Grabower Landstraße in keiner Weise für die bestehende Anlage in Burg ausreichen dürfte.

Die Stadt Burg hat sich daher entschlossen, für das Gesamtgebiet des Industrie- und Gewerbeparkes Burg flächendeckend Emissionskontingente festzulegen, die in die verbindliche Bauleitplanung einfließen sollen. Hierfür ist auch die Änderung des Bebauungsplanes Nr.45 erforderlich.

Weiterhin verfolgt der Bebauungsplan Nr. 73 das Ziel nördlich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 45 zur Abschirmung von den Wohngebieten südlich der Grabower Landstraße eine Waldfläche einzuordnen. Da diese der Abschirmung der bestehenden Papierfabrik vom nördlich angrenzenden Landschaftsraum dienen soll, ist eine gemeinsame Betrachtung des gesamten 4.Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg sinnvoll.

Die Stadt Burg hat sich aus diesem Grund entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 auch weiterhin voll zu überplanen und in den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 73 zu integrieren. Somit wird ein einheitliches Plangebiet für die zusammenhängend genutzten Industrieflächen geschaffen.

Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild und zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt wurden weitere Teilgeltungsbereiche

- südlich der Wohngebiete der Grabower Landstraße
- geplante Waldfläche am Corneliuswerk
- Dorfteich Schartau östlich der Kreisstraße
- Teich bei Madel

in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der erste und zweite Entwurf des Bebauungsplanes enthielten weitere Flächen im Osten und Norden des Plangebietes, die für die Einordnung einer Wasseraufbereitungs- und Abwasserbehandlungsanlage vorgesehen waren, und Flächen für Wald. Diese wurden im 3. u. 4. Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich ausgegliedert. Die Inanspruchnahme der Pionierwaldflächen östlich der bestehenden Papierfabrik war nur durch die zwingende Lage der Brauchwasseraufbereitungsanlage und Abwasserbehandlungsanlage im direkten Anschluss an die Papierfabrik gerechtfertigt. Der Entfall der Erweiterungsabsicht der Papierfabrik und der Verzicht auf die Errichtung der vorgenannten Anlage ermöglichen die Erhaltung des Pionierwaldbestandes und seine Entwicklung zu einem Wald im Sinne der bisherigen Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 13. Die Inanspruchnahme der Kompensationsflächen des Bebauungsplanes Nr. 13 für eine bauliche Entwicklung ist somit nicht mehr erforderlich.

Weiterhin konnte die geplante Waldanpflanzung nördlich des Bebauungsplanes Nr. 45 auf die Flächen verlagert werden, die im Rahmen der bisherigen Erweiterungsabsicht als Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen waren. Die Gesamtbreite des Pflanzstreifens wurde hierdurch reduziert. Dies ist gerechtfertigt, da durch die vorliegende Fassung des dritten Entwurfes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 keine neuen höheren Baurechte begründet werden als bisher und somit kein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten ist.

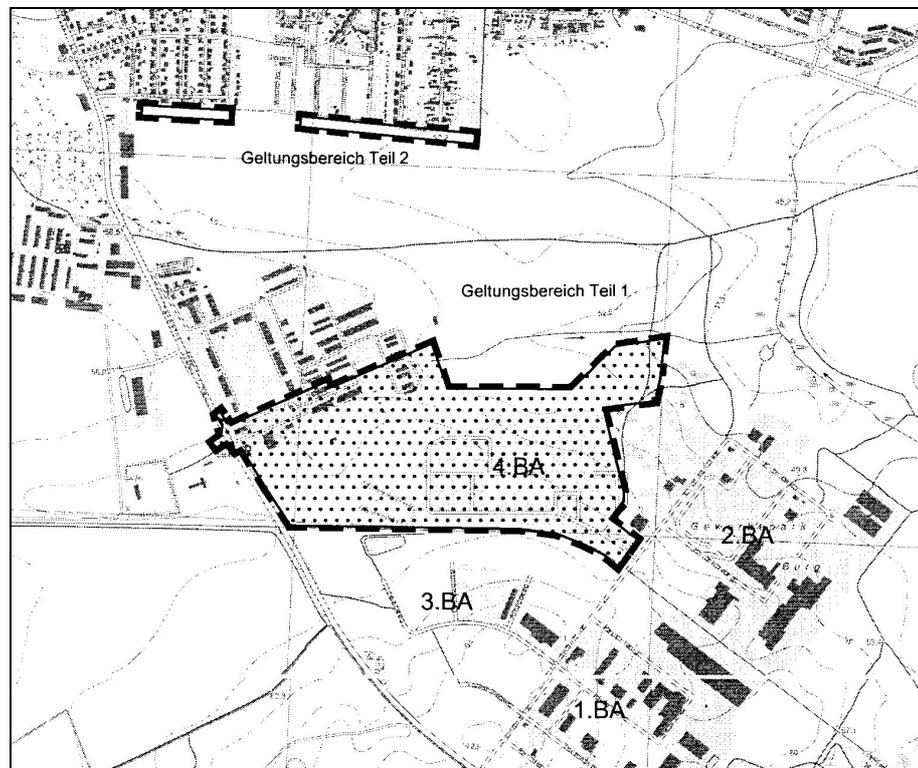
2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes in der Fassung des 3. und 4. Entwurfes ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Entwicklung von Industriegebieten und die Steuerung zulässiger Emissionen des 4.Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg.

Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbe- und Industriebetriebe entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen maßgebend, die allein auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Gebietstypik als Industriegebiet möglich sind und keiner weiteren Untersuchung in einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Lage im Stadtgebiet



Das Plangebiet für die vorgesehene Industrieentwicklung befindet sich im nordwestlichen Bereich des Industrie- und Gewerbeparkes Burg im Südosten der Stadt. Es wird von der Bundesstraße B246a erschlossen.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Süden die Südgrenze des Anschlussgleises der "Clausewitz-Kaserne" an den Bahnhof Burg (nichtöffentliche Bahnfläche des Bundes)
- im Westen von der Ostgrenze der Bundesstraße B246a unter Einbeziehung des für den Anschluss des Plangebietes vorgesehenen Kreisverkehrs
- im Nordwesten von einer Parallele im Abstand von 58,5 Metern nördlich der Nordgrenze des Flurstücks 376/23 (Flur 36), östlich weiterführend nach dem Versatz am Ende der Erschließungsstraße in einer Parallele im Abstand von 39 Metern nördlich der Nordgrenze der Flurstücke 363/35 und 364/34 (Flur 36) bis zur Ostgrenze des Flurstücks 10040 (Flur 36), weiter entlang der Ostgrenze des vorbenannten Flurstücks nach Süden bis zu einer Parallele im Abstand von 66 Metern nördlich der Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr.45 entlang der vorgenannten Parallele nach Osten bis zur Nordwestgrenze des Flurstücks 243 (Flur 37) entlang der Nordwestgrenze der Flurstücke 243, 242 und 241 nach Nordosten bis zur Ostgrenze des Plangebietes
- im Osten entlang der Ostgrenze des Flurstücks 454/246 (Flur 37) nach Süden verlaufend und weiter entlang der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 100/8 (Flur 36) weiter entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.45 nach Süden bis zur Südgrenze

(alle Flurstücksangaben Gemarkung Burg)

Das vorstehende Plangebiet wird ergänzt durch weitere Teilgeltungsbereiche, die ausschließlich die Flächen der landschaftspflegerischen Ersatzmaßnahme E1 – E3 festsetzen. Die Flächen werden wie folgt begrenzt:

Geltungsbereich Teil 2

Der östliche Teil wird begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze der Straße bzw. des Weges auf dem Flurstück 59/4 der Flur 37
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstückes 177/24 der Flur 36
- im Osten durch die gerade Verlängerung der Ostgrenze des Weges Flurstück 58 der Flur 37 nach Süden und
- im Süden durch eine Parallele im Abstand von 30 Metern von der Nordgrenze

Der westliche Teil wird begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 59/1, 59/2, 59/3 und 63 der Flur 24
- im Osten durch die gerade Verlängerung der Ostgrenze der Flurstücke 54/26 und 59/3 der Flur 24 nach Süden
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstückes 75/5 der Flur 24
- im Süden durch Parallelen im Abstand von 30 Metern südlich der Südgrenze der Flurstücke 63 und 59/3 der Flur 24

Geltungsbereich Teil 3

Der Geltungsbereich Teil 3 umfasst die Flurstücke 846/45 und 44 der Flur 4, Gemarkung Schartau und wird durch deren Grenzen bestimmt.

Geltungsbereich Teil 4

Der Geltungsbereich Teil 4 umfasst das Flurstück 24/11 der Flur 48, Gemarkung Burg und wird durch die Flurstücksgrenzen bestimmt.

Geltungsbereich Teil 5

Der Geltungsbereich Teil 5 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 207/1 der Flur 14, Gemarkung Burg.

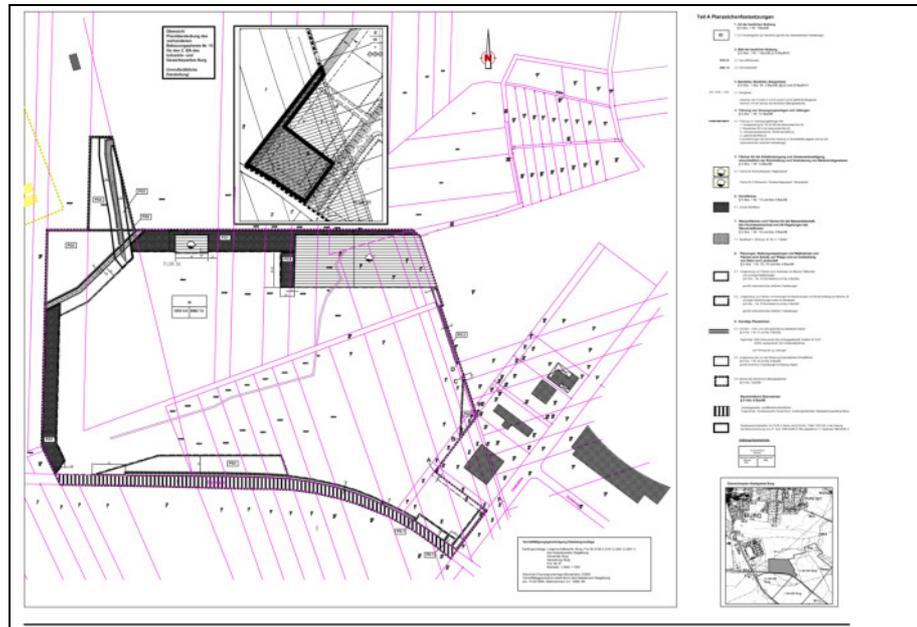
- Die Südostgrenze bildet eine Parallele im Abstand von 100 Metern zur Südostgrenze des Flurstücks 207/1.
- Die Nordwestgrenze bildet eine Parallele im Abstand von 21,1 Metern von der Südostgrenze.
- Die verbleibenden Seiten werden durch die Grenzen des Flurstücks 207/1 eingegrenzt.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Plangebiet befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- **Bebauungsplan Nr.45 " Industrie- und Gewerbepark Burg" 4.Bauabschnitt**
in Kraft getreten am 29.11.2002
Der Bebauungsplan wird vollständig durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant.
Der Bebauungsplan Nr.13 " Industrie- und Gewerbepark Burg" 2.Bauabschnitt wird nicht mehr vom räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in der Fassung des 3.Entwurfes erfasst.

Bebauungsplan
Nr.45
in der bisher
verbindlichen
Fassung



An das Plangebiet grenzen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne an:

- im Süden der Bebauungsplan Nr.14 der Stadt Burg "Industrie- und Gewerbepark Burg" 3.Bauabschnitt in der Fassung der 1.Änderung, in Kraft getreten am 31.05.2002, hierzu findet derzeit die 2.Änderung statt
- im Osten und Südosten der Bebauungsplan Nr.13 "Industrie- und Gewerbepark Burg" 2.Bauabschnitt in der Fassung der 3.Änderung, in Kraft getreten am 29.11.2002

An den Teilgeltungsbereich 2 mit den Ersatzmaßnahmen E1 grenzen an:

- im Norden an den östlichen Teilgeltungsbereich der Bebauungsplan Nr.31 "An der Erich-Mühsam-Straße" (Gustav-Stresemann-Straße) der Stadt Burg
- zwischen beiden Teilen des Teilgeltungsbereiches 2 und nördlich davon der Bebauungsplan Nr.10 "Grabower Landstraße" der Stadt Burg
Der Bebauungsplan Grabower Landstraße setzt den fehlenden Pflanzstreifen zwischen den beiden Teilflächen fest.
- im Norden an den westlichen Teilgeltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungsplan "Astern- und Lilienweg" der Stadt Burg

An den Teilgeltungsbereich 5 grenzt an:

- südöstlich der Bebauungsplan Nr.77 "Gewerbegebiet Troxel"
Erweiterung in westliche Richtung mit der festgesetzten Kompensationsmaßnahme

Angrenzende Nutzungen an den für die industrielle Nutzung vorgesehenen Plangebietsteil sind:

- im Nordwesten das ehemalige Gelände der Neuen Kaserne, deren Gebäude weitgehend abgebrochen sind
- im Norden als Ackerfläche genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten der noch im Rahmen des ersten und zweiten Entwurfes zur Überplanung als Industriegebiet vorgesehene Pionierwaldbestand
- im Süden die gewerblichen Bauflächen des " Industrie- und Gewerbepark Burg" 2. und 3.Bauabschnitt und eine Niederschlagswasserrückhaltung des" Industrie- und Gewerbe-parkes Burg" 3.Bauabschnitt
- im Westen die Bundesstraße B246a und westlich davon eine Gasdruckreglerstation und landwirtschaftliche Nutzfläche

Folgende schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld der Industriegebiete:

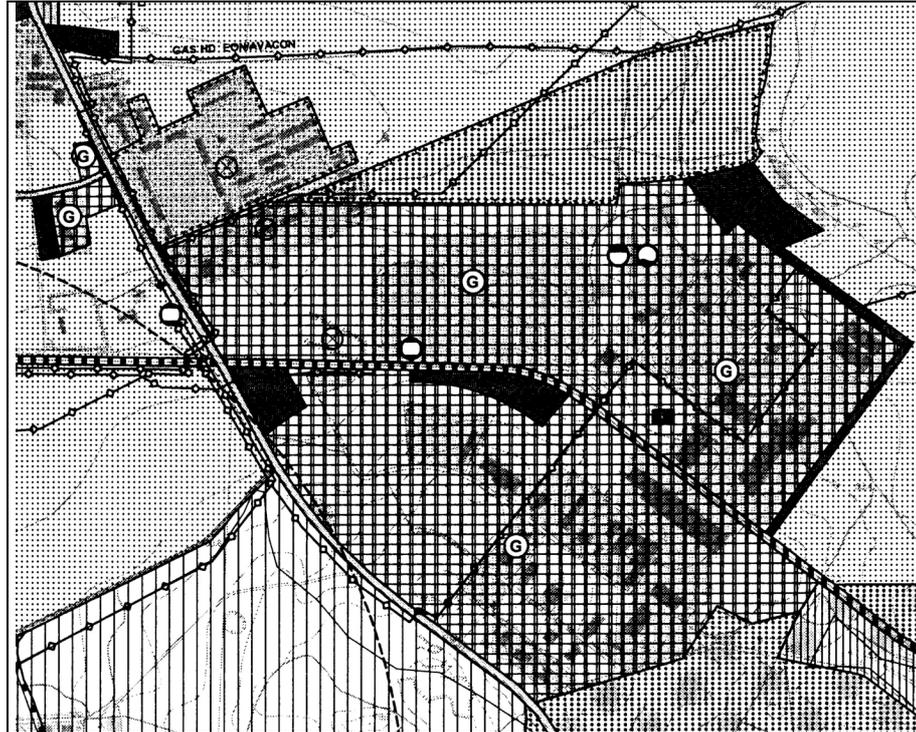
- im Abstand von ca. 400 Metern nordwestlich befinden sich mehrere Wohngebäude an der Anhaltiner Straße (Wohnen im Außenbereich), maßgeblicher Immissionsort ist das Gebäude Anhaltiner Straße 6
- im Abstand von ca. 800 Metern nördlich die Wohnsiedlungen südlich der Grabower Landstraße, maßgeblicher Immissionsort ist das Gebäude Gustav-Stresemann-Straße 8, für das Wohngebiet südlich der Grabower Landstraße und Robert-Koch-Straße 48 für die Flieger-siedlung
- im Nordosten das Wohngebiet Ihletal mit dem maßgeblichen Immissionsort Wolfgang-Amadeus-Mozart-Straße 2-6
- im Südosten das Wohngebäude Thomas-Müntzer-Straße 3 im Außenbereich

Die plangegebenen Auswirkungen der Planerweiterung auf die vorgenannten Immissionsorte wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg, in Kraft getreten am 31.08.2007, stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die vorgesehene Erweiterung des 4.Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg, die Gegenstand der vorliegenden Planung ist, wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Eine geringfügige Abweichung ergibt sich im Bereich der nördlichen Begrenzung der gewerblichen Bauflächen, da die gewerbliche Nutzung teilweise hinter der Abgrenzung zurückbleibt. Diese Abweichung liegt noch im Rahmen des "Entwickelns" gemäß §8 Abs.2 BauGB. Die Bereiche, die für die Abwasserbehandlungsanlage vorgesehen waren, wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgegrenzt und sind somit nicht mehr Gegenstand der Beurteilung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächen-nutzungsplanes der Stadt Burg



2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Das Vorhaben ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend. Mit Schreiben vom 28.06.2006 hat die Obere Raumordnungsbehörde mitgeteilt, dass ein Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist. Die landesplanerische Abstimmung erfolgt durch eine landesplanerische Stellungnahme im Verfahren der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

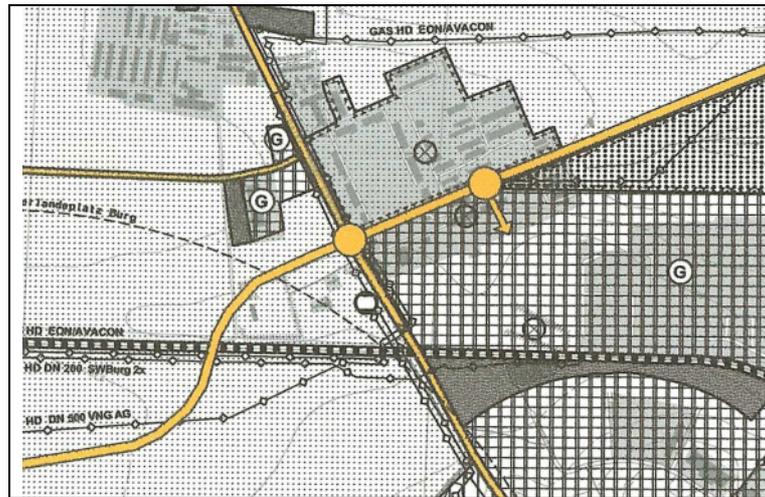
Mit Schreiben vom 23.05.2006 hat die Stadt Burg die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §13 LPIG der Oberen Raumordnungsbehörde angezeigt. Die landesplanerische Feststellung vom 07.07.2006 stellt fest, dass die vorgesehene raumbedeutsame Planung / Maßnahme mit den Erfordernissen der Raumordnung unter folgenden Maßnahmen vereinbar ist:

- Die Planung ist dahingehend abzustimmen, dass das Ziel der Raumordnung des Neubaus der geplanten Ortsumgehung Burg nicht gefährdet wird.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der im weiteren Umfeld der Planung festgelegter Vorranggebiete für Natur und Landschaft "Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg", "Heide südlich Burg" und "Wulffensche Forst", der Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Wulffensche Forst-Kammerforth-graben" und "Külzauer Forst" sowie der Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft "Waldgebiet nordöstlich Burg" und "Waldgebiet östlich Schermen" sind auszuschließen.

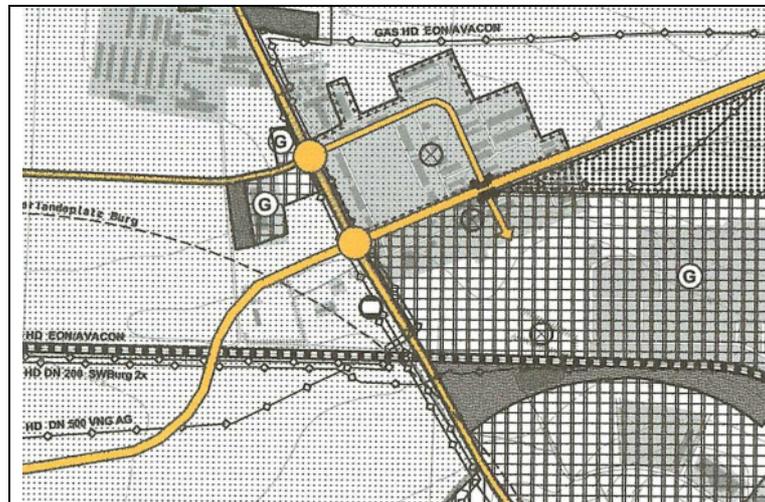
Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass sich die Flächen im Baubeschränkungsbereich des Sonderlandeplatzes Burg befinden.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde festgestellt, dass trotz Realisierung der gewerblichen Baufläche noch mehrere Varianten der Führung der Ortsumgehung möglich sind. Dies sind:

1. eine niveaugleiche Kreuzung der Bundesstraße B246a mit niveaugleicher Anbindung des 4.Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg durch einen zweiten Kreuzungspunkt



2. eine niveaugleiche Kreuzung der Bundesstraße B246a mit niveaufreier Kreuzung der Erschließungsstraße des 4.Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg, diese muss dann im Rahmen einer Umverlegung dann an die Kreuzung mit der Zibbeklebener Straße angeschlossen werden



3. eine niveaufreie Kreuzung der Bundesstraße B246a mit Anbindung der Bundesstraße B246a an die vorhandenen Knotenpunkte



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr.73 an die vorhandene Bundesstraße B246a – Ortsdurchfahrt

Burg (Dr.Brenner Ingenieurgesellschaft) die Aussage des Flächennutzungsplanes anhand der Variante 1 konkretisiert. Es wurde nachgewiesen, dass die Variante 1 mit einem Kreisverkehr Bundesstraße B1(neu) / Bundesstraße B246a und einer Einmündung der Gewerbegebietserschließungsstraße auf die Bundesstraße B1 ohne Signalisierung der Knotenpunkte für einen Endausbaustand der Ortsumgehung Burg leistungsfähig ist und für die Hauptströme die Qualitätsstufe A (höchste Verkehrsqualität) erreicht wird. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden dem Entwurf des Bebauungsplanes zugrunde gelegt, so dass die Führung der Bundesstraße B1 im Knotenpunktsabschnitt mit der Bundesstraße B246a bereits durch den Bebauungsplan vorbereitet wird. Dennoch verbaut der Bebauungsplan auch nicht die Möglichkeit einer niveaufreien Führung gemäß der Variante 3. Das Ziel der Raumordnung wurde somit beachtet.

Auswirkungen auf die vorbenannten Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erkennbar (vergleiche Umweltbericht). Hierbei sei darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nur die durch die Bauleitplanung plangegebenen Auswirkungen zu untersuchen sind. Dies sind die bei typisierender Betrachtung durch die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten zu erwartenden Auswirkungen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Gemäß den Zielen der Raumordnung (Ziel 5.2.13.) sind in den zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen bereitzustellen. Entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum ist Burg ein Schwerpunktstandort für die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis Jerichower Land. Der Bedarf wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen. Die bedarfsgerechte Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparkes Burg entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Bezüglich der Lage am Rand des Baubeschränkungsbereiches des Sonderlandeplatzes Burg ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.45 orientiert, der mit der Oberen Luftfahrtbehörde abgestimmt wurde. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des unmittelbaren Baubeschränkungsbereiches von 1,5 Kilometern Halbmesser um den Flugplatzmittelpunkt und außerhalb der An- und Abflugflächen der Hauptstart- und Landebahn im Bereich der sogenannten Horizontalfläche. Diese hat eine Höhe von 45 Metern über dem Bezugspunkt von 53 müNN, die kegelförmig auf 200 Meter ansteigt. Im Plangebiet betragen die Baubeschränkungshöhen ca. 100 müNN bis 120 müNN von West nach Ost und gestatten damit eine Bauhöhe von ca. 40 bis 60 Meter. Eine für Industriegebiete typische Bauhöhe bleibt damit außerhalb der Baubeschränkung. Eine Einschränkung des Baubeschränkungsbereiches ist somit nicht gegeben.

2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg

Der Landschaftsplan der Stadt Burg (Stand September 1996) sieht für das Plangebiet der Erweiterung des 4.Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg die Erhaltung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft vor. Er weist auf im Plangebiet bestehende Winderosionsgefahren hin. Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die erheblichen Auswirkungen der Erweiterung des Industriegebietes auf ökologisch wertvolle Bereiche und die Widersprüche zum Landschaftsplan im Umweltbericht thematisiert. Mit den Zielformulierungen des Landschaftsplanes ist ein Zielkonflikt erkennbar, der auch im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt wird.

2.7. Fachgutachten zum Bebauungsplan

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Fachgutachten erarbeitet, deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

- /1/ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr.73 "Industrie- und Gewerbepark Burg" Erweiterung 4.Bauabschnitt, erarbeitet durch Pöyry Infra GmbH, Dr. Ulf Surburg, Marburger Straße 10, 10789 Berlin, 2006 (nimmt Bezug auf den ersten und zweiten Entwurf des Bebauungsplanes)
- /2/ Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr.73 an die vorhandene Bundesstraße B246a- Ortsdurchfahrt Burg, Leistungsfähigkeitsuntersuchungen bei verschiedenen Knotenpunktsgeometrien und Erschließungsvarianten, erarbeitet durch Dr.Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Magdeburg, 2006
- /3/ Schalltechnisches Gutachten Kontingentierung der Lärmemissionen und -immissionen im Industrie- und Gewerbepark der Stadt Burg (BA1-BA4), erarbeitet durch ECO Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz, An der Sülze 1, 39179 Barleben, Januar 2008
- /4/ Abschließende nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung Bebauungsplan Nr.73 "Industrie- und Gewerbepark Burg" Erweiterung 4.Bauabschnitt – Leistungsbeschreibung, erarbeitet durch G.E.O.S. Freiburg, Niederlassung Sachsen-Anhalt
- /5/ Bericht zur abschließenden nutzungsorientierten Gefährdungsabschätzung, Bebauungsplan Nr.73 "Industrie- und Gewerbepark Burg" Erweiterung 4.Bauabschnitt erarbeitet durch ifu GmbH, Hoher Weg 7, 39576 Stendal, 30.11.2006

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt in der Fassung des 3.Entwurfes insgesamt 59,25 Hektar. Davon entfallen 10,86 Hektar auf die externen Maßnahmenflächen. Vom Teilgeltungsbereich 1 (48,39 Hektar) wurden 34,81 Hektar als Industriegebiet festgesetzt und eine Fläche von 6,44 Hektar zur Herstellung eines Schutzwaldes einbezogen.

Der bisher verbindliche Bebauungsplan Nr.45 nimmt eine Fläche von 21,66 Hektar ein.

An öffentlichen Flächen wurden in den Geltungsbereich einbezogen:

- im Bereich des geplanten Kreisverkehrs die Bundesstraße B246a und der westlich angrenzende Radweg Flurstücke 1694/96 und 215/31 (Flur 26)
- nichtöffentliche Bahnflächen des Bundes (Anschlussgleis der Clausewitz Kaserne), Flurstück 75/1 (Flur 36)

Alle weiteren Flächen befinden sich in Privatbesitz oder in städtischem nichtöffentlichen Besitz.

3.2. Nutzungen im Bestand

Bereits unter Punkt 2.3. wurde das bisher im Plangebiet bestehende Planungsrecht dargelegt. Folgende Nutzungsbereiche sind im Plangebiet Teilgeltungsbereich 1 vorhanden:

- Industriegebiet der Papierfabrik Burg, beinhaltend die im Bebauungsplan Nr.45 festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten Industriegebiet, Grundflächenzahl 0,8, Baumassenzahl 7,0 sowie den festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgeboten und Niederschlagswasserrückhaltungen
Im Bereich des Bebauungsplanes Nr.45 wurde die bestehende Papierfabrik mit der Papiermaschine 1, dem Altpapierlagerplatz und der Niederschlagswasserrückhaltung an der Nord

grenze des Gebietes errichtet. Nördlich der vorhandenen Gebäude bestehen betriebliche Reserveflächen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

- ehemalige Neue Kaserne Burg
Im Nordwesten erstreckt sich das Plangebiet auf Flächen der neuen Kaserne an der Zerbster Chaussee. Bis auf zwei Gebäude wurden die Kasernen und Nebengebäude in den letzten Jahren abgebrochen. Die Standorte sind inzwischen durch Ruderalfluren von ein- und zweijährigen Arten besiedelt. Unter den Ruderalfluren sind Fundamentreste der ehemaligen Nutzung und Versiegelungen zu erwarten. (vergleiche Begründung Punkt 3.5.)
- ehemaliges Übungsgelände der Neuen Kaserne Burg
Südlich an die ehemals bebauten Bereiche schließt sich eine als Übungsgelände der Neuen Kaserne Burg genutzte Fläche an, welche überwiegend durch ruderale Bereiche zwischen Gebüsch frischer Standorte und ruderalisierten mesophilen Grünlandbereichen gebildet wird. Die Oberbodenschichten sind durch die intensive Nutzung verändert. Seit 15 Jahren ist das Gelände nicht mehr in Nutzung. Es konnten sich daher inzwischen Ruderalfluren ausdauernder Arten hoher Bedeutung bilden. Die Fläche hat eine hohe Bedeutung für die Avifauna.
- Feuchtbereiche im Norden des Plangebietes
Östlich an das Kasernengelände schließt sich ein Feuchtgebiet aus Röhricht und Sumpfbereichen mit Weidengebüsch und Gehölzstrukturen an, welches als geschütztes Biotop gemäß §37 NatSchG LSA einzustufen ist. Der Bereich wurde in die Ausgleichsflächen mit einbezogen und bleibt überwiegend erhalten.
- Gräben und Grünansaatbereiche im Norden des Plangebietes
Nördlich des bestehenden Betriebsstandortes der Papierfabrik Burg befinden sich Flächen, die bisher mit Grünansaat eingesät waren. Auf den Flächen soll überwiegend Wald angelegt werden.

Der Teilgeltungsbereiche 2 und 5 für die Ersatzmaßnahmen werden derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Teilgeltungsbereiche 3 und 4 sind Gewässer.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind dem Bestandsplan des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zu entnehmen.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes. Die nächst gelegenen bedeutenderen Schutzgebiete sind:

- FFH-Gebiet "Heide südlich Burg" (DE 3737-301)
Das FFH-Gebiet liegt ca. 2,5 km südlich des Plangebietes. Charakteristisch für die durch militärische Nutzung entstandene Landschaft sind ausgedehnte trockene Calluna-Heiden. Es dient hochspezialisierten Tierarten als Lebensraum.
- NSG Bürgerholz / FFH-Gebiet "Bürgerholz bei Burg"(DE3637-302)
Dieses als NSG und FFH-Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt ca. 4 km nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes.
Charakteristisch für das Gebiet ist ein großer Anteil an Erlenbruchwäldern. Auf den grundwasserferneren Standorten des zentralen östlichen Teiles ist ein Schattenblümchen-Rotbuchenwald die bestimmende Waldgesellschaft. Im Nordosten des Gebietes stockt ein Eichen-Ulmen-Hartholzauenwald. Erwähnenswert ist das Vorkommen der Orchidee Großes Zweiblatt (*Listera ovata*). Als Vorwaldstadien schließen sich teilweise Birken- und Birken-Eichenwälder an die Erlenwälder an. In den Randlagen zu den Erlenbrüchen hat die Orchidee Breitblättrige Sitter (*Epipactes helleborine*) ihren Lebensraum. Im Südosten des NSG treten ausgedehnte Kiefernforste auf. An Gräben und in Senken treten Röhricht und Großseggenriede auf. In Gräben und Schlenken kommt die Wasserfeder (*Hottonia palustris*) vor.

Das NSG mit seinem hohen Altholzanteil ist bedeutendes Brutgebiet und Lebensraum von Kranich, Bekassine, Schwarzstorch, Rot - und Schwarzmilan, Habicht, Wespenbussard, Mittelspecht, Waldschnepfe und Eisvogel. Vorkommende Reptilienarten sind Ringelnatter und Waldeidechse. Die Amphibien Kreuz- und Wechselkröte, Moorfrosch und Teichmolch kommen ebenfalls im Gebiet vor.

- FFH-Gebiet "Elbaue bei Bertingen" (DE 3637-301)
Mit diesem FFH-Gebiet sind die Auenbereiche der Elbe ausgewiesen. Es liegt vom Plangebiet ca. 7,5 km entfernt in nordwestliche Richtung.
Der naturnahe Elbelauf mit teilweise weitgehend naturbelassenen Elbufern bzw. Zwischenbuhnenfeldern stellt einen wichtigen Lebensraum seltener gewässerbewohnender Tierarten sowie seltener Pflanzenarten dar. Charakteristisch sind die im Gebiet verbreitet vorkommenden Weichholzaunenreste. Das Schutzgebiet ist zudem als ein Ausschnitt einer naturnahen Flusslandschaft mit charakteristischen Landschaftsbestandteilen und Relief, wie z.B. Prallhangstrukturen, ein bedeutendes Nahrungs-, Brut- sowie Rast- und Überwinterungsgebiet für auentypische Vogelarten.

Auswirkungen der Bebauungsplanung auf die FFH-Gebiete sind bei der Festsetzung allgemeiner Industriegebiete nicht zu erwarten. Soweit sich Betriebe und Anlagen ansiedeln, die erhebliche oder weiträumige Auswirkungen zum Beispiel durch Stoffemissionen haben können, sind Einzelverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich, in deren Rahmen gegebenenfalls auftretende Beeinträchtigungen zu untersuchen sind.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 4 km nordwestlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle-Külzauer Forst" ca. 4 km westlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalaue" ca. 7,5 Kilometer nordwestlich des Plangebietes
- Flächennaturdenkmal "Bruch an der Bergmühle Gütter" ca. 1 km nordöstlich des Plangebietes

Auch auf diese Gebiete sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten.

- geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich mehrere Biotope, die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen. Sie wurden in der Biotoptypenkartierung festgestellt. Dies sind:

Feuchtstandorte

- Binsen und Simsenriede und nährstoffreiche Sumpfbereiche mit Weidengebüschen östlich der ehemaligen neuen Kaserne an der Nordgrenze des Plangebietes
→ sehr hohe Bedeutung für den Naturhaushalt
Das geschützte Biotop kann erhalten werden.
- Binsen und Simsenriede mit Weidengebüschen am Südenende des Grabens im Norden der bestehenden Papierfabrik innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.45 der Stadt Burg
→ sehr hohe Bedeutung für den Naturhaushalt
Das geschützte Biotop ist durch die Änderungen nicht betroffen und kann erhalten werden.

Zwei weitere Feuchtstandorte wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung zwar als grundsätzlich unter den Schutz von §37 NatSchG LSA fallend, aber erheblich beeinträchtigt eingestuft.

- mögliches Quellgewässer am südlichen Rand des Kasernengeländes (Biotoptyp FQ)
Hier wurde ermittelt, dass es sich nicht um ein natürliches Quellgewässer handelt, sondern um saisonal anstehendes Schichtenwasser.
- kleinflächige Schilf-Landröhricht-Bestände im derzeitigen Niederschlagswasserrückhaltebecken
Das Niederschlagswasserrückhaltebecken ist nicht von den Änderungen betroffen, sondern kann uneingeschränkt erhalten bleiben.

trocken-warme Standorte

- naturnahes Gebüsch trocken-warmer Standorte an der Nordgrenze der Bahnflächen
Der Biotoptyp ist hier als lineare Heckenstruktur entlang der Bahntrasse ausgeprägt und hat eine hohe Bedeutung für die Avifauna.
Das geschützte Biotop kann erhalten werden und ist von Änderungen nicht betroffen.

Unter den Schutz des §37 NatSchG LSA würden grundsätzlich auch die ruderalisierten Halbtrockenrasenbestände am Westrand des Plangebietes und am Ostrand nördlich der Bahnfläche fallen. Sie haben gemäß den Aussagen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufgrund dominierender Landreitgrasbestände und werden durch den Gutachter als nicht besonders schutzwürdig eingestuft.

3.4. Vorhandene Versorgungsleitungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird von einer Vielzahl von Versorgungsleitungen gequert. Dies sind:

- Die Ferngasleitung FGL 65.00 DN 500 Hochdruck der Verbundnetz Gas AG von Norden nach Südwesten verlaufend. Von der Hauptleitung zweigen die Leitungen FGL 65.10 und FGL 65.10.01 im Plangebiet zur Versorgung der in unmittelbarer Leitungsnähe gelegenen Gasdruckreglerstation der Stadtwerke Burg ab. Parallel zur Gasleitung verläuft ein weiterer Bestandteil der Ferngasleitung, eine Kabelschutzrohranlage der GasLINE mit einliegenden LWL-Kabeln. Die Gasleitung mit der Kabelschutzrohranlage kann bei der vorgesehenen Gebietserweiterung nicht in der alten Führung erhalten werden. Eine Verlegung beider Anlagen ist vorgesehen.
- Entlang der Bundesstraße B246a verläuft teilweise im Straßenverkehrsraum außerhalb des Plangebietes, teilweise innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Gashochdruckleitung GLT 0002040 Detershagen – Schopisdorf der E.ON Avacon AG. Die Leitung verläuft innerhalb eines Schutzstreifens von beiderseits zwei Metern von der Leitungsachse.
- Nördlich parallel der Bahnlinie verläuft ein 20 kV Anschlusskabel für die Firma Propapier der EnBW. Die Trassenführung des Kabels ist unregelmäßig und schneidet überbaubare Flächen. Das Kabel muss in den dafür vorgesehenen Schutzstreifen verlegt werden.
- Parallel zur Bundesstraße B246a verläuft eine Leitung der Deutschen Telekom AG. Die Leitung quert das Anschlussgleis im Süden des Plangebietes östlich der Unterführung im Abstand von ca. 50 Metern. Sie verläuft quer über die südwestliche Ecke des Flurstückes 10141 und muss im Eckbereich verlegt werden.
- Der geplante Kreisverkehr an der Bundesstraße B246a wird westlich der Bundesstraße B246a durch eine Trinkwasserhauptleitung DN500 der TWM GmbH unterquert. Im Zuge der Ausführungsplanung für den Kreisverkehr ist zu prüfen, in wie weit die Leitung durch den Kreisverkehr überbaut wird und welche Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der TWM GmbH zur Schutz der Rohrleitung erforderlich sind.

3.5. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich auf einem gering ausgeprägtem Höhenrücken und fällt sowohl nach Norden zum Grabenbereich als nach Süden zur Bahnlinie hin leicht ab. Eine stärkere Neigung ist in West-Ost-Richtung vorhanden. Der niedrigste Punkt befindet sich an der Nordostgrenze des Plangebietes im Bereich der Waldfläche mit 50 müHN und der höchste Punkt mit 61,33 müHN westlich der bestehenden Papierfabrik. Weite Teile der für die industrielle Nutzung vorgesehenen Teile weisen eine Geländehöhe von ca. 60 müHN auf.

Gemäß den Ergebnissen des geotechnischen Berichtes (Baugrundbüro Heinemann, Klemm, Wackernagel 2005) ist folgender Bodenaufbau zu erwarten:

- Profil: - Sand (Abschlammmassen)
 - schluffiger Ton (Abschlammmassen)

- Geschiebemergel
- Sand/Kies
- Geschiebemergel
- Sand
- Rupelton
- Grundwasserverhältnisse Oberfläche
- generelle Abflussrichtung: nach Norden
- Geschütztheit günstig

Im Plangebiet sind mehrere Altlastenverdachtsstandorte erfasst, die aus der ehemaligen militärischen Nutzung des Westteiles des Plangebietes resultieren.

Als Schwerpunkte für die erforderlichen Erkundungsarbeiten wurden die Standorte KF17, KF18, KF19, KF20 und KF28 herausgearbeitet. /4/

Diese Standorte wurden in der abschließenden nutzungsorientierten Gefährdungsabschätzung /5/ untersucht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Altlastenverdacht nur in zwei Flächen erhärtet wurde und in diesen Fällen kein Sanierungserfordernis bei einer gewerblichen bzw. industriellen Nutzung erkannt wurde. Eine relevante Schutzgutgefährdung wurde nicht festgestellt. Die abschließende nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung /5/ gibt zusammenfassend folgende Einschätzung: " Auf den Flächen KF17 und KF19 muss angesichts der festgestellten Bodenkontaminationen im Falle von Tiefbauarbeiten mit entsprechend belastetem Boden gerechnet werden, welcher möglicherweise entsorgt werden muss. Die bisher ermittelten Konzentrationen lassen jedoch vermuten, dass ein Bodenaushub auf diesen beiden Kontaminationsflächen keine höheren Belastungen (insbesondere durch MKW) aufweisen wird, als sie dem LAGA-Zuordnungswert Z1.2 entsprechen." Das Volumen des belasteten Erdreiches wurde bei KF17 mit ca. 220 m³ und K19 mit ca. 100 m³ eingeschätzt. Die Standorte KF17 und KF19 umfassen:

- Standort KF17
Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Standort befindet sich am Nordwestrand des Plangebietes auf dem ehemaligen Kasernengelände. Der Bereich umfasste mehrere Wasch- und Wartungsrampen und Ölabscheidergruben, die einen schadhafte Betonboden aufwiesen. Die Bausubstanz wurde zwischenzeitlich zurückgebaut, dabei zeigten sich keine organoleptischen Auffälligkeiten. Der gesamte Bereich ist stark mit ruderaler Krautflora und vereinzelt Büschen und Bäumen überwachsen.
- Standort KF19
Der Standort umfasst ein ehemaliges Wartungsgebäude. Es befindet sich auf dem Übungsgelände direkt an der ehemaligen Mauer zum Kasernenbereich. Das Gebäude wurde bisher nicht zurückgebaut, es befindet sich in einem desolaten Zustand. Der schadhafte Betonboden weist Ölflecke auf, zahlreiche Kabelreste deuten auf einen Trafostandort hin. An der Südostecke befindet sich ein kleiner Anbau, der durch einen Durchgang mit dem Gebäude verbunden ist.

Gemäß den vorliegenden Erkundungen sind keine Belastungen des Bodens zu erwarten, die einer gewerblichen oder industriellen Nutzung entgegen stehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der militärischen Vornutzung das Auftreten kleinflächiger Bodenverunreinigungen auch an anderen Stellen als den bisher bekannten Standorten nicht ausgeschlossen werden kann.

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand vorliegender Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung mit Abwurfkampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bei den beabsichtigten Baumaßnahmen keine Abwurfkampfmittel gefunden werden. Gleichwohl kann das Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art nicht ganz ausgeschlossen werden. Auf die diesbezüglich bestehende gesetzliche Meldepflicht wird hingewiesen.

3.6. Archäologische Bodendenkmale

Mit Schreiben vom 11.08.2006 teilte das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege Sachsen-Anhalt mit, dass sich im Plangebiet eine Fundstelle (Fundstelle 16 Brandgräberfeld Eisenzeit) befindet, die auf ein archäologisches Bodendenkmal von sehr großer Wichtigkeit schließen lässt und dass vor Beginn der Tiefbauarbeiten archäologische Ausgrabungen erfolgen müssen. Es wurde eine Sondage empfohlen. Inzwischen wurde auf Veranlassung der Stadt Burg in Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege eine Sondage der Fläche durchgeführt. Der Verdacht auf das Vorhandensein eines archäologischen Bodendenkmals konnte nicht erhärtet werden. Die vorgefundenen Sondagefelder zeigten keine Anzeichen für das vermutete Brandgräberfeld. Insofern sind weitere Ausgrabungen vor Beginn der Tiefbauarbeiten nicht erforderlich.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß §9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vor Beginn dem Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Industriegebiete

Für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen und für den Bestand wurde als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet gemäß §9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen "ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind." Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Industriegebiete sind damit vor allem als Standort erheblich belästigender Betriebe geeignet, die in Gewerbegebieten nicht zulässig wären. Das Plangebiet eignet sich insbesondere aufgrund des guten Anschlusses an die Bundesautobahn A2 auch für Industriebetriebe, da der Zufahrtsverkehr zum Plangebiet keine schützenswerten Nutzungen berührt. Eine Vielzahl von Betrieben ist allein aufgrund nächtlicher Lkw-Zufahrten auf die Ansiedlung in einem Industriegebiet angewiesen. Für diese Betriebe stehen an anderer Stelle der Stadt Burg keine geeigneten Standorte zur Verfügung. Die Festsetzung von Industriegebiet gemäß §9 BauNVO ist somit erforderlich.

Aufgrund der Entfernung zu Bereichen, in denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind, ist eine Einschränkung des Emissionsniveaus des Industriegebietes erforderlich. Bezüglich der Lärmimmissionen gibt die DIN18005 Beiblatt 1 als Richtwert für Industriegebiete einen

Immissionspegel von 70 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts an. Bei Ausschöpfung dieser Werte wären erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Wohngebiet südlich der Grabower Landstraße nachts zu erwarten. Im Bebauungsplan ist daher eine Begrenzung der Zulässigkeit von Lärmemissionen erforderlich.

Diese erfolgt über die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 : 2006/12 für Teilflächen des Bebauungsplanes. Sie begrenzen den im Plangebiet zulässigen Lärm soweit, dass die Richtwerte der DIN18005 Bleibblatt 1 im Bereich der Wohngebiete südlich der Grabower Landstraße unter Beachtung der Einschätzung einer bestehenden Gemengelage nicht überschritten werden. Die festgesetzten Werte basieren auf dem schalltechnischen Gutachten (Punkt 2.7. der Begründung /3/).

Die Festsetzung der Emissionskontingente für Teilflächen schränkt die Flexibilität der betrieblichen Entwicklung am Standort ein, da einzelne Teilflächen fest mit den beschränkenden Werten verbunden werden. Um die Flexibilität der betrieblichen Entwicklung zu erhöhen und den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, ist die Inanspruchnahme von Zusatzkontingenten bei richtungsbezogenen Emissionen zugelassen. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage einer gleichmäßigen Schallabstrahlung der Emissionsquellen in alle Richtungen. Für die Begrenzung ist damit der empfindlichste bzw. nächstgelegene Immissionsort maßgebend. Gerichtete Schallquellen, zum Beispiel Toröffnungen in Gebäuden, könnten so orientiert werden, dass der empfindlichste Immissionsort verschont wird.

Dies kann zu einer Überschreitung der der Teilfläche zugeordneten Immissionskontingente an anderen Immissionsorten führen, ohne dass hier die zulässigen Richtwerte der TA-Lärm erreicht werden. Durch Zusatzkontingente von 3 dB(A) für einen Richtungssektor werden gerichtete Schallquellen zugelassen. Trotz der Zusatzkontingente werden die Richtwerte der TA-Lärm an diesen Standorten jedoch nicht überschritten.

Weiterhin wurde entsprechend der DIN 45691 eine Relevanzgrenze für die Beurteilung von Vorhaben festgesetzt. Diese dient der Vermeidung von Untersuchungen für Lärmemissionen die aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohnehin nicht zu relevanten Lärmbelastungen führen, dies ist dann der Fall, wenn die einzelnen Immissionen der jeweiligen zu beurteilenden Anlage die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Dieser Beschränkung unterliegen auch bestehende Industriebetriebe im Falle von genehmigungsbedürftigen Änderungen baulicher Anlagen. Um kleinere Änderungen von Betrieben weiterhin genehmigen zu können, auch wenn die für sie maßgeblichen Emissionskontingente im Bestand überschritten werden, wurde ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Dieser unterliegt jedoch auch dem Verbesserungsgebot gemäß dem Stand der Technik, hierdurch wird eine Entschärfung bestehender Konfliktlagen ermöglicht.

Die Beschränkungen bezüglich der Schadstoffemissionen gemäß TA Luft und der Geruchsbelästigungen gemäß der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) erfolgt im Einzelgenehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Eine allgemeine Beschränkung ist nicht erforderlich, da nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durch nicht genehmigungspflichtige Anlagen aufgrund des Abstandes zu den Immissionsorten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4.1.2. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe gehören, obwohl in §9 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in Industriegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Umfang her nicht gebietsprägend werden. Gemäß den Zielen der Stadt Burg soll der Industrie- und Gewerbepark Burg vorrangig der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes dienen. Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet würden aufgrund der peripheren Lage die verbrauchernahe Versorgung der nichtmobilen Bevölkerungsgruppen in den Ortskernen beeinträchtigen und werden daher im Plangebiet nicht zugelassen. Häufig bieten Herstellungsbetriebe, die in ihrem Haus hergestellten Waren auch in Werksverkaufsflächen an, um am Betriebsort auch für ihre Produkte zu werben. Diese besondere Verkaufsform sowie Kioske zur Versorgung der Beschäftigten sollen zugelassen werden.

4.1.3. Einschränkung von Betriebswohnungen

Wohnungen sind eigentlich schutzbedürftige Nutzungen. Im Gewerbe- und Industriegebiet sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig. Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, §8, Rdnr.4). In der Praxis hat sich gezeigt, dass dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich eine zulässige aber stärker störende Anlage hinzukommt, muss sie mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen.

Die möglichen Konflikte lassen sich nicht ganz vermeiden. Denn Betriebswohnungen können im Industriegebiet nicht ausgeschlossen werden. Das würde gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO Kommentar §8, Rdnr.23). Es würde auch den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe widersprechen.

Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Stadt aber wenigstens teilweise vermeiden,

- indem Außenwohnbereiche ausgeschlossen werden
- indem vorgeschrieben wird, dass Betriebswohnungen nur eingeordnet werden dürfen, wenn sie selbst Lärmschutz nachweisen, der den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

Dies wurde textlich festgesetzt.

Ein weiterer Schutz kann dadurch gewährleistet werden, dass

- Wohnungen so angeordnet werden, dass sie zur Seite der schutzbedürftigen Nutzungen orientiert werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl festgesetzt. Dies entspricht auch dem bisherigen Regelungsumfang des Bebauungsplanes Nr.45.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß §17 BauNVO für die Industriegebiete ohne nähere Zweckbestimmung mit 0,8 festgesetzt. Sie ermöglicht damit eine sehr hohe Ausnutzung der Grundstücke. Dies ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll. Gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche auch durch die in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden.

Aus Gründen des Schutzes von Biotopen gemäß §37 NatSchG LSA wurde eine bisher im Bebauungsplan Nr.45 festgesetzte Industriegebietsfläche, die vollständig zu bepflanzen war und somit ohnehin nicht industriell genutzt werden konnte, als private Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich dabei um die so genannte Nordspitze des Bebauungsplanes Nr.45. Um den Betrieb durch die Änderung des Bebauungsplanes bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht schlechter zu stellen als bisher, wurde festgesetzt, dass diese Teilfläche auf die maßgebliche Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs.3 BauNVO mit anzurechnen ist. Damit kann eine Bebauung des verbleibenden Teiles des Betriebsgeländes in dem Maße stattfinden, wie dies auch bisher zulässig war.

4.2.2. Baumassenzahl

Die Baumassenzahl stellt das Verhältnis von möglichem Bauvolumen und Grundstücksfläche (maßgebende Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs.3 BauNVO) dar. Mit der Baumassenzahl wird nur das Volumen des umbauten Raumes bezüglich der Hauptbaunutzung erfasst. Das bedeutet, dass zum Beispiel sämtliche Nebenanlagen nicht unter diese Regelung fallen. Somit ist festzustellen dass nur die Dimensionierung des Hauptbaukörpers durch die Baumassenzahl reguliert wird. Die Baumassenzahl ermöglicht die erforderliche Flexibilität im Industriegebiet, insbesondere bei der Errichtung von Hallenbauten.

Die Baumassenzahl wurde im Industriegebiet mit 7,0 festgesetzt. Sie orientiert sich damit an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.45 und bleibt unterhalb der im §17 BauNVO festgelegten Höchstgrenzen.

4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Die Stellung der baulichen Anlagen in den Industriegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die weitgehend alle Gestaltungsmöglichkeiten entsprechend den betrieblichen Belangen ermöglicht.

4.4. Verkehrsflächen

4.4.1. Straßenverkehrsflächen, Erschließung des Plangebietes

Die im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben der Ansiedlung von Industriebetrieben haben erhebliche Auswirkungen auf die Erschließung des Industrie- und Gewerbeparkes. Aufgrund der Lage der Erweiterung des 4.Bauabschnittes ist eine Erschließung über das vorhandene Erschließungsnetz des Industrie- und Gewerbeparkes Burg nicht möglich.

Eine neue Zufahrt zum Plangebiet von der Bundesstraße B246a ist somit erforderlich. Sie wurde im Nordwesten des Plangebietes festgelegt, da erst an dieser Stelle die Bundesstraße B246a nach der Überführung über die Bahnstrecke wieder niveaugleich mit dem Gelände verläuft. Um den als Linksabbieger auf die Bundesstraße B246a auffahrenden Lkw-Verkehr in Richtung Autobahn A2 zu beschleunigen, soll der Anschluss als Kreisverkehrsplatz mit einem Innendurchmesser von 36 Metern ausgebildet werden. Dies erfordert auch die Verlegung des Radweges auf der Westseite der Bundesstraße B246a um den Kreisverkehrsplatz herum. Die Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße B246a wurde in einer Verkehrsuntersuchung geprüft. (Punkt 2.7. der Begründung /2/) Der Gutachter hat die Verkehrslösung im Hinblick auf die gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigende Ortsumgehung der Bundesstraße B1 um die Stadt Burg untersucht und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

1. Eine Anbindung des Industriegebietes an die Bundesstraße B246a ist sowohl als unsignalisierte Einmündung als auch als Kreisverkehr leistungsfähig (Einmündung Qualitätsstufe B, Kreisverkehr Qualitätsstufe A). Der Kreisverkehr bietet darüber hinaus Kapazitätsreserven.
2. Die Anlage eines Kreisverkehrs führt im Annäherungsbereich zur Ortseinfahrt zu einer Geschwindigkeitsdämpfung. Das damit einhergehende annähernd gleichartige Geschwindigkeitsniveau aller Verkehrsarten begünstigt das Ausbiegen des Schwerverkehrs und senkt das Unfallrisiko.
3. Mit Anlage eines Kreisverkehrs wird eine Lösung geschaffen, die den Anschluss und die Weiterführung der Bundesstraße B1 als Ortsumgehung durch Anordnung eines vierten Knotenpunktarmes (Punkt 2.5. der Begründung Variante 1) konfliktfrei ermöglicht und somit vorbereitet.
4. Die Lösung wurde im Hinblick auf die in der Variante 1 dargestellte Führung der Ortsumgehung der Bundesstraße B1 untersucht. Der Kreisverkehr ist als Kreuzungslösung für die Bundesstraßen B1 neu / B246a uneingeschränkt leistungsfähig (Verkehrsqualität A). Der

nördliche Abschnitt der Erschließungsstraße A würde dann Bestandteil der Führung der Bundesstraße B1 neu. An der Stelle der Abbiegung der Erschließungsstraße A in Richtung Süden entstünde eine Einmündung. Diese Einmündung in die Bundesstraße B1 neu wäre als unsignalisierter Knotenpunkt leistungsfähig (Verkehrsqualität A Hauptstrom Bundesstraße B1, Verkehrsqualität B einbiegender Verkehr). Aufgrund der geringen prognostizierten Belastung der Ortsumgebung der Bundesstraße B1 gegenüber der Bundesstraße B246a sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

5. Dem entgegen wäre eine regelgerechte Kreuzung zwischen der Bundesstraße B246a / B1 nicht mehr ohne Signalisierung leistungsfähig (Verkehrsqualität F) und mit Signalisierung würde sie nur die Qualitätsstufe C erreichen.

Aus verkehrs- und bautechnischer Sicht wurde daher durch den Gutachter die Realisierung einer Kreisverkehrsanlage und der östlich an der Abbiegung der Erschließungsstraße A gelegenen Einmündung der Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparkes Burg 4.Bauabschnitt als die flexibelste und kostengünstigste Variante eingestuft, die insbesondere im Hinblick auf die in allen Phasen eines stufenweisen Ausbaus der Verkehrsinfrastruktur bestehende Qualität des Verkehrsablaufes garantiert.

Dem Bebauungsplan wurde der Gestaltungsvorschlag zu Grunde gelegt (Anlage 5 des Gutachtens), der unter Berücksichtigung eines zukünftigen Endausbaus der Führung der Ortsumgebung der Bundesstraße B1 alle erforderlichen Flächen für die Verkehrsführung mit einem Kreisverkehr und einer Einmündung im Norden des Plangebietes umfasst.

Von der Einmündung nach Süden verlaufend erschließt die Erschließungsstraße A die gewerblichen Flächen von Norden. Sie wurde gegenüber dem ersten und zweiten Entwurf des Bebauungsplanes erheblich verkürzt, um möglichst große zusammenhängende Bauflächen zu erhalten.

Im Bereich der Anbindung des Gebietes an die vorhandene B246a (Kreisel) soll folgender Querschnitt im Verlauf der B246a angelegt werden:

| | |
|----------------|---|
| ca. 4,00 Meter | Böschung einschl. Bankett |
| 7,50 Meter | Fahrbahn einschließlich beidseitiger Randstreifen (2 x Fahrstreifenbreite 3,40 m, zzgl. 2 x 0,35 m Bordrinnen) |
| ca. 4,50 Meter | Straßenbegleitgrün /Straßengraben (Grünstreifen für Bäume) |
| 2,50 Meter | kombinierter Geh- und Radweg |
| ca. 3,00 Meter | Bankett. |

Der Straßenraum weist entlang der Führung an der Nordwestgrenze des Plangebietes (zukünftige Bundesstraße B1) eine Straßenraumbreite von 21,5 Metern auf und beinhaltet:

| | |
|----------------|--|
| ca. 5,00 Meter | Böschung einschl. Bankett |
| 6,50 Meter | Fahrbahn einschließlich beidseitiger Randstreifen (2 x Fahrstreifenbreite 2,90 m, zzgl. 2 x 0,35 m Bordrinnen) |
| ca. 5,00 Meter | Straßenbegleitgrün /Straßengraben (Grünstreifen für Bäume) |
| 2,50 Meter | kombinierter Geh- und Radweg |
| ca. 1,00 Meter | Bankett Der Böschungstreifen auf der Südseite von 1,00 Metern befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünflächen für einen 10 m breiten Leitungskorridor. |

Im in Nord-Süd Richtung geführten Straßenabschnitt (Erschließungsstraße) ist hingegen eine Breite von 14,75 Metern ausreichend. Sie beinhaltet:

| | |
|----------------|---|
| ca. 1,00 Meter | Bankett |
| 2,50 Meter | kombinierter Geh- und Radweg |
| 2,50 Meter | Grünstreifen für Bäume |
| 6,50 Meter | Fahrbahn einschließlich beidseitiger Randstreifen (2 x Fahrstreifenbreite 2,90 m, zzgl. 2 x 0,35 m Bordrinnen) |
| 1,00 Meter | Bankett |

Durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird eine ausreichende Erschließung des Plangebietes gesichert. Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Anschlusses über den Kreisverkehr weist auch der Knotenpunkt Lindenallee / Bundesstraße B246a eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf und muss nicht umgebaut werden.

4.4.2. Flächen für den Schienenverkehr

Für die Festsetzung von Schienenverkehrsflächen in Bebauungsplänen besteht auf Grundlage des §9 Abs.1 BauGB keine Ermächtigung, da Schienenverkehrsflächen grundsätzlich der Plan-genehmigung oder Planfeststellung bedürfen. Die Schienenverkehrsflächen werden daher in den Bebauungsplan lediglich nachrichtlich übernommen.

Es handelt sich hierbei um die bundeseigene, nicht öffentliche Bahnanlage zum Anschluss der Clausewitz-Kaserne an den Bahnhof Burg. Die Eigentümerbelange an der Bahnstrecke werden durch die Wehrbereichsverwaltung VII in Strausberg wahrgenommen.

Anschlüsse an die Bahnstrecke sind nicht vorgesehen.

4.5. Flächen für Versorgungsanlagen, Führung der Hauptversorgungsleitungen

4.5.1. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung und die Wassergewinnung

An der Nordgrenze des Industriegebietes wurden zwei Flächen für die Niederschlagswasser-rückhaltung und Löschwasserbevorratung festgesetzt. Es handelt sich hierbei um bestehende betriebliche Anlagen des südlich angrenzenden Industriegebietes (Papierfabrik). Die Fest-setzung wurde unverändert aus dem bisher wirksamen Bebauungsplan Nr.45 übernommen.

Grund für die separate Festsetzung von Flächen für diese Nutzung ist die Vermeidung eines weiteren Heranrückens der Industriegebietsnutzung an die im Norden im Abstand von ca. 800 Meter gelegenen Wohngebiete. Die nicht störenden Nutzungen der Niederschlagswasser-rückhaltung und Löschwasserbevorratung sollen daher im Norden des Plangebietes bestehen bleiben. In der Fläche sind auch Brunnen der Wassergewinnung zulässig.

Textlich wurde festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, im Plangebiet ausnahmsweise in den Baugebieten zulässig sind. Diese Festsetzung dient nur der Klarstellung, dass die festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen nicht als ab-schließende Festsetzung für alle Versorgungsanlagen zu bewerten sind.

4.5.2. Führung der Hauptversorgungsleitungen

Wie bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme angeführt, wird das Plangebiet von einer DN 500 Ferngasleitung der Verbundnetz Gas AG gequert, die verlegt werden muss. Die geplante Leitungsführung wurde im Bebauungsplan als Hauptversorgungsleitung unterirdisch ver-zeichnet. Für die Leitung ist ein Trassenkorridor von 8 Metern durch ein Leitungsrecht festge-setzt.

Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen, die der Versorgung des Gebietes selbst dienen, wurden nicht als Hauptversorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Sie sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen oder der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, zulässig, bedürfen jedoch der Koordinierung und Abstimmung der Trassenkorridore mit den vorgesehenen Baumpflanzungen.

4.6. Grünflächen

4.6.1. Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen wurden im Plangebiet Bereiche festgesetzt, die für Leitungskorridore vorgesehen sind und oberflächlich durch Rasenaussaat gestaltet werden sollen. Dabei handelt es sich um einen Leitungskorridor mit 10 Metern Breite entlang der Bundesstraße B246a und des als spätere Bundesstraße B1 vorgesehenen Teils der Erschließungsstraße.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag empfiehlt ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Die Mahd sollte auf den abseits der Straßen verlaufenden Flächen nicht vor dem 30.06. eines jeden Jahres erfolgen.

4.6.2. Private Grünflächen

An der Nord- und Westgrenze der bestehenden Papierfabrik sind private Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung wird überlagert durch Pflanzgebote gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB. Die Festsetzungen wurden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.45 übernommen.

Eine zusätzliche private Grünfläche wurde für die so genannte Nordspitze des Bebauungsplanes Nr.45, die einen Gewässerbereich und Randflächen umfasst, festgesetzt. Die Fläche ist überwiegend als geschützter Biotop gemäß §37 NatSchG LSA eingestuft und eignet sich daher grundsätzlich nicht für eine gewerbliche Nutzung. Diese widerspricht dem Schutzstatus. Die Fläche war bisher als Pflanzfläche PG2 vollflächig festgesetzt. Die Änderung in eine private Grünfläche hat somit nur klarstellenden Charakter.

4.7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Rechtsgrundlage des §9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB werden im Plangebiet Flächen für Maßnahmen und Anpflanzungen festgesetzt, die der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Sie setzen im wesentlichen die Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages, angepasst an den dritten geänderten Entwurf und der damit verbundenen Lageänderung, um.

Die Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen soweit ein bodenrechtlicher Bezug vorliegt. Pflegemaßnahmen und Fristen für die Umsetzung können hingegen in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden, da hierbei der bodenrechtliche Bezug fehlt. Für ihre Umsetzung wird auf das Instrument der Beauftragung im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen für die Eingriffe in den Naturhaushalt verwiesen.

Zusätzlich wurden die Flächen für die Ersatzmaßnahmen E1 – E5 als Teilgeltungsbereiche aufgenommen. Dies ist erforderlich, da ein städtebaulicher Vertrag mit einem Begünstigten nicht mehr vorgesehen ist. Der Bebauungsplan muss daher die Flächen für alle erforderlichen Maßnahmen festsetzen.

4.7.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Norden des Plangebietes Teilgeltungsbereich 1 wurde eine Fläche zur Anlegung eines Schutzwaldes festgesetzt und mit der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Innerhalb der Flächen sind differenzierte Maßnahmen je nach den standörtlichen Voraussetzungen vorgesehen. Sie umfassen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) im Teilgeltungsbereich 1

M1 Innerhalb der festgesetzten Fläche M1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen geschützten Biotope und Gehölzbestände zu erhalten und zu sichern. Eine Aufforstung ist nicht zulässig. Der Wasserstand ist durch geeignete Maßnahmen zu erhalten.

M2 Innerhalb der festgesetzten Flächen M2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch vollflächiges Anpflanzen von Jungpflanzen der Artenliste 1 ein artenreicher Laubmischwald zu entwickeln.

M3 Innerhalb der festgesetzten Flächen M3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein gestufter Waldrand bestehend aus Gehölzen der Artenliste 2 zu entwickeln. Abweichend von Satz 1 sind randlich zu Gewässern Gehölze der Artenliste 3 zu verwenden.

Die im ersten und zweiten Entwurf festgesetzten Maßnahmen der Grabenrenaturierung (ehemals Maßnahme M2) ist nicht mehr Gegenstand der Festsetzungen, da der Graben im dritten Entwurf außerhalb des Geltungsbereiches verläuft.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) in den Teilgebungsbereichen 2-5

E1 Innerhalb der festgesetzten Flächen E1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Heckenanpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 5 in der Weise auszuführen, dass ein mehrstufiger, linearer Gehölzbestand entsteht. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:

- 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche, Hochstamm, StU 8- 10 cm
- 2 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2x verpflanzt, 125- 150 cm hoch
- 4 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 50- 70 cm hoch

E2a Innerhalb der festgesetzten Flächen E2a und E2b sind die vorhandenen Gewässer E2b durch Entschlammung so zu sanieren, dass naturnahe Gewässer entstehen.

E3 Innerhalb der festgesetzten Flächen E3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch flächendeckendes Anpflanzen von Jungpflanzen der Artenliste 1 ein artenreicher Laubmischwald zu entwickeln. Gegenüber der offenen Landschaft ist ein gestufter Waldrand bestehend aus Gehölzen der Artenliste 2 zu entwickeln.

Die Artenlisten wurden aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag übernommen und werden wie folgt festgesetzt:

Artenliste 1 Bäume

Spitz- Ahorn (*Acer platanoides*), Feld- Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Artenliste 2 Waldrand

Feld- Ahorn (*Acer campestre*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Artenliste 3 Waldrand am Grabenufer

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Trauben- Kirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Ohrchen- Weide (*Salix aurita*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*)

Artenliste 4 Gehölze trockener Standorte

Feldahorn (*Acer campestre*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Besen- Ginster (*Cytisus scoparius*), Färber- Ginster (*Genista tinctoria*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Mispel (*Mespilus germanica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Waldkiefer (*Picea sylvestris*)

Artenliste 5 Gehölze für Feldgehölzhecken

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wild- Apfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wild- Birne (*Pyrus pyraster*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feld-Ulme (*Ulmus carpinifolia*), Flatter- Ulme (*Ulmus laevis*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum Opulus*)

Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz, insbesondere dem Ersatz der Gehölzbereiche im Osten des Plangebietes und dem Schutz des Landschaftsbildes.

Bei der Durchführung der Maßnahmen ist auf eine Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss zu achten.

4.7.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen die Örtlichkeit, die Qualität und Quantität und somit die beabsichtigte ökologische und städtebauliche Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen gesteuert werden. Einerseits soll die Vorgabe von Mindeststandards die angestrebten Entwicklungspotentiale der Pflanzmaßnahmen sichern, andererseits soll ein schnelles Erreichen des Zielzustandes der Maßnahmen gesichert werden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.45 festgesetzten Pflanzgebote wurden in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Dabei handelt es sich um:

- die Pflanzflächen PG4 am Nordrand und am Westrand der Papierfabrik auf den privaten Grünflächen
- die Pflanzflächen PG2 im Norden und Nordosten des Industriegebietes der Papierfabrik auf den gewerblichen Bauflächen
- die Pflanzflächen PG2 und PG4 an der Ostgrenze der Papierfabrik auf den gewerblichen Bauflächen
- die Pflanzflächen PG2 und PG4 an der Südgrenze auf den gewerblichen Bauflächen entlang der Bahnlinie unter Einbeziehung der Erhaltungsgebote für die geschützte Hecke
- die Pflanzfläche PG5 entlang der Lindenallee im Südosten des Plangebietes

Weitere Pflanzgebote wurden neu festgesetzt:

- Pflanzflächen PG1 auf dem Lärmschutzwall an der Nordgrenze der Industriegebiete
- PG3 nicht als Pflanzfläche sondern als Gestaltungsmaßnahme im Straßenraum
- Pflanzflächen PG4 an den Außengrenzen des neu festgesetzten Industriegebietes
- Pflanzfläche PG entlang der Erschließungsstraße A

Die empfohlenen Pflanzmaßnahmen basieren mit Ausnahme der Pflanzfläche PG5 auf den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Folgende Maßnahmen wurden festgesetzt:

Pflanzfläche PG1 (Maßnahme 1 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages)

Die mit PG1 bezeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 4 als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:

- 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche, Hochstamm, StU 8- 10 cm
- 6 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2x verpflanzt, 125- 150 cm hoch
- 4 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 50- 70 cm hoch

Pflanzfläche PG2 (Maßnahme 2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages)

Die mit PG2 bezeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 5 als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. An den Außengrenzen ist ein 3 Meter breiter, die Gehölzfläche umgebender Gras- und Kräutersaum auf der Fläche anzulegen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:

- 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche, Hochstamm, StU 8- 10 cm, zweimal verpflanzt mit Ballen
- 6 Heister je 20 m² Pflanzfläche, zweimal verpflanzt, 50-70 cm hoch ohne Ballen

Abweichend von Satz 1 sind im Bereich der Randflächen von Gewässern Pflanzen der Artenliste 3 zu verwenden.

Anpflanzungen im Straßenraum (Maßnahme Nr. 3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages)

Im Straßenraum der Erschließungsstraßen ist entlang der Fahrbahn ein mindestens 2 Meter breiter Grünstreifen anzulegen und außerhalb der Grundstückszufahrten vollflächig mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung einzusäen. In den Grünstreifen ist je 20m Straßenlänge ein standortgerechter Solitärbaum der Pflanzqualität (3x verpflanzt, Höhe 300 bis 350 cm) anzupflanzen.

Pflanzfläche PG4 (Maßnahme Nr. 4 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages)

Die mit PG4 bezeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 5 als mehrstufige Hecke zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:

- 1 Baum je 20m Länge der Hecke, diagonal versetzt, Hochstamm, StU 8- 10 cm
- 6 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 50- 70 cm hoch ohne Ballen

Pflanzfläche PG5 (nicht im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag)

Die mit PG5 bezeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straßen sind bis auf die für die Grundstückszufahrten benötigten Flächen vollflächig mit einer Wiesenaussaat als Landschaftsrasen zu begrünen. Je 10 Meter Länge des Streifens ist ein Laubbaum aus Artenliste 1 anzupflanzen (Pflanzqualität Hochstamm 8-10cm Stammumfang). Die Pflanzfläche darf gequert werden durch eine Zufahrt je Betrieb mit einer Breite von 8 Metern zuzüglich Kurvenradien. Bei Baugrundstücken mit einer Größe von über 2 Hektar dürfen je 2 Zufahrten mit vorstehender Breite die Pflanzfläche queren. Zielstellung für die Maßnahme PG5 ist weniger die Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als die Eingrünung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum.

Die Pflanzempfehlungen basieren auf dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

4.7.3. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Am Südrand des Plangebietes befindet sich innerhalb der Flächen des Industriegebietes eine Gehölzhecke trocken-warmer Standorte, die unter dem Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fällt. Sie wurde vollständig zur Erhaltung festgesetzt. Neben der Bindung durch den §37 NatSchG LSA wird durch die Festsetzung ein zusätzlicher Schutz der Hecke gewährt.

4.8. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Im Plangebiet wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten ist. Sie dient der neuen geänderten Führung der Ferngasleitung FGL.65.00 DN500 Hochdruck der Verbundnetz Gas AG einschl. der Kabelanlage der Gasline als Bestandteil der FGL 65.00. Die geplante neue Trasse verläuft entlang des Süd- und Ostrandes der neu festgesetzten Industriegebiete bis zur vorhandenen Leitung. Die Abstände zu der vorhandenen 20-kV Leitung der EnBW wurden mit der Verbundnetz Gas AG abgestimmt und die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

entsprechend berücksichtigt. Die Breite des Leitungsrechtes wurde somit entsprechend den erforderlichen Abständen aller Medien zueinander ausreichend bemessen. Die 20-KV Leitung der EnBW wurde hinsichtlich der vorhandenen Lage nachrichtlich im Plan vermerkt. Sie soll vorerst in der vorhandenen Führung erhalten bleiben. Bei einer Neuverlegung soll die Leitung in geordneter, gerader Führung innerhalb der Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, verlegt werden.

Alle weiteren Leitungsführungen sind im öffentlichen Raum vorgesehen oder sollen in den öffentlichen Raum verlegt werden. Sie bedürfen daher keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

4.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

An der Nordgrenze des neu festgesetzten Industriegebietes wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch eine Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwall) festgesetzt. Die erforderliche Höhe bedarf nicht der Festsetzung im Bebauungsplan, da sie sich erst aus der konkreten betrieblichen Planung ergibt. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird ein ausreichender und wirksamer Schallschutz gewährleistet. Die Höhe der Schallschutzanlage muss im Rahmen der betrieblichen Planung so festgelegt werden, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- Herstellung der Erschließungsstraße A im Plangebiet und Anschluss der Straße über einen Kreisverkehr an die Bundesstraße B246a einschließlich der Niederschlagswasserableitung von diesen Flächen
- Herstellung eines Schmutzwassersammlers entlang des Nord-Süd-Abschnittes der Erschließungsstraße A und einer Abwasserpumpleitung zum Anschluss an das Schmutzwassernetz
- Umverlegung der bestehenden Hochdruck-Ferngasleitung DN 500 der Verbundnetz Gas AG um das Erweiterungsgebiet einschließlich der Steuerkabel
- Beseitigung von erheblichen Bodenbelastungen im Plangebiet und Tiefenenttrümmerung der baulichen Anlagen soweit erforderlich
- Herstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Grüngürtel nördlich des Plangebietes)
- die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen E1, E2a, E2b und E3 (externe Maßnahme)

An privaten Maßnahmen sind erforderlich:

- die Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen auf den Grundstücken

Die Erschließungskosten für das Plangebiet werden in der Erschließungsplanung ermittelt. Für die vorstehenden öffentlichen Maßnahmen wurden Fördermittel aus der Gemeinschaftsaufgabe zur Förderung der regionalen Infrastruktur beantragt. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist möglicherweise im Teilgeltungsbereich 2 für die Hecke südlich der Wohngebiete der Grabower Landstraße gegeben. Die Flurstücke verlaufen dort senkrecht zur Hecke. Gegebenenfalls sind Maßnahmen des 5. Teiles des 1. Kapitels des Baugesetzbuches erforderlich. Der Bebauungsplan bietet hierfür die Rechtsgrundlage.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über den neuen Kreisverkehrsanschluss an die Bundesstraße B246a. (vergleiche Punkt 4.4.1. der Begründung) Die Bundesstraße B246a bindet ca. 1000 Meter südlich des Plangebietes an der Autobahn A2 an. Der Kfz-Verkehr in das Plangebiet von der Autobahn A2 aus berührt keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen und ist damit konfliktfrei möglich. Über die Zibbecklebener Straße besteht auch eine konfliktfreie Verbindung zur Bundesstraße B1.

Ein Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestellen am Erlenweg und am Tuchmacherweg gegeben. Die Einrichtung einer weiteren Haltestelle an der Erschließungsstraße A wird durch die Nahverkehrsgesellschaft geprüft.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Burg. (WVB). Entlang der Erschließungsstraße A ist noch keine Trinkwasserversorgung vorhanden. Sie muss im Rahmen der Erschließung verlegt und so dimensioniert werden, dass auch der Grundschatz an Löschwasser gewährleistet wird. Der Grundschatz wurde durch den Landkreis Jerichower Land mit 192 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Burg GmbH (SWB). Das Plangebiet ist nur für die bestehende Papierfabrik an das E-Netz angeschlossen. Entlang der Erschließungsstraße A ist die Verlegung neuer Versorgungsleitungen erforderlich. Das bestehende Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Burg bedarf hierfür der Ergänzung entsprechend der erforderlichen Anschlussleistungen.
Zur Netzausbauplanung für weitere Bauabschnitte, hier speziell für den 4.Bauabschnitt, sind rechtzeitig Anschlussleistungen der über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Burg GmbH zu speisenden Letztverbraucher anzuzeigen, um Netzanpassungen entsprechend zu erwartender Lasterhöhungen rechtzeitig vornehmen zu können. Die bestehende Papierfabrik Burg wird derzeit auf Mittelspannungsebene durch die E.ON Avacon AG beliefert. Das Zuleitungskabel parallel zur Bahnlinie verläuft über Fremdgrundstücke und muss entweder im Bestand durch Dienstbarkeit gesichert oder in den Leitungskorridor verlegt werden.

- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg GmbH (SWB). Für das Industriegebiet der Papierfabrik besteht derzeit ein Anschluss über eine Gasdruckreglerstation an das Ferngasnetz. Die Station ist erweiterungsfähig auch für weitere Betriebe. Bereits einführend wurde dargelegt, dass die DN 500 Ferngasleitung der Verbundnetz Gas AG im Plangebiet umverlegt werden muss. Ein Korridor wurde hierfür vorgesehen. Die Gasversorgungsleitungen für die Erweiterung des Industriegebietes können bei Bedarf entlang der Erschließungsstraßen zum Anschluss weiterer Betriebe hergestellt werden.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Burg ist der Wasserverband Burg (WVB). Die für die Erweiterung der Papierfabrik vorgesehene Errichtung einer eigenen Abwasserbehandlung und Schmutzwasseraufbereitung ist nicht mehr Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr.45 ist im erforderlichen Umfang an die zentrale Schmutzwasserableitung angeschlossen. Die Produktionswässer werden in einem geschlossenen Kreislauf geführt. Für die Erweiterung des Industriegebietes an der Erschließungsstraße A muss ein neues Schmutzwasserableitungsnetz einschließlich einer Pumpstation in die Druckrohrleitung von Industrie- und Gewerbepark Burg zur Stadt Burg errichtet werden.
- Die Niederschlagswasserabführung der öffentlichen Flächen erfolgt durch die Stadt Burg. Das Niederschlagswasser soll durch eine Kanalisation gesammelt und in den öffentlichen Grünflächen rückgehalten werden. Der natürliche Gebietsabfluss soll dann in das Grabensystem nördlich des Plangebietes abgeleitet werden. Eine Versickerung in den Straßenseitenräumen ist aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens für den Bereich der Straßen nicht möglich. Das Niederschlagswasser der Industrie- und Gewerbegrundstücke soll auf dem Grundstück zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden, hierzu sind entsprechende Rückhaltungs- und Anlagen vorzusehen. Aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes sowie der im Gebiet wechselnden Bodenstrukturen ist dieses möglich. Eine Einleitung in das öffentliche Netz ist nicht vorgesehen.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß §1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Industrie und Gewerbe ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Burg wird diesem Belang insbesondere unter Berücksichtigung der hohen Erwerbslosigkeit in der Region ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.73 hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zu Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben ist hier die erhebliche Beeinträchtigung des avifaunistischen Wertes des Plangebietes.

Die großflächigen mit Gehölzen durchsetzten Ruderal- und Hochstaudenfluren stellen einen wichtigen Ersatzlebensraum für Arten der strukturreichen Feldflur dar und haben somit einen hohen Wert für die Avifauna. Ebenso wird seine Wertigkeit für Amphibien und Reptilien beeinträchtigt. Hierzu ist anzumerken, dass das Plangebiet bei weiterer natürlicher Sukzession durch zunehmende Waldentwicklung an Bedeutung für die festgestellten Reptilien und Vögel verliert. Dies wäre jedoch ein sich über mehrere Jahrzehnte hinzunehmender Prozess, dem durch Pflegemaßnahmen entgegen gewirkt werden könnte. Der noch im ersten und zweiten Entwurf des Bebauungsplanes zu befürchtende Verlust von gemäß §37 NatSchG LSA geschützten Biotopen ist für den vorliegenden dritten Entwurf nicht mehr zu erwarten. Weiterhin ist eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht auszuschließen. Sie wird durch die im Norden des Gebietes festgesetzten Gehölzbereiche gemindert.

Die Immissionsschutzrechtlichen Belange (Schutzgut Mensch) wurden in einem schalltechnischen Gutachten (Punkt 2.7. der Begründung /3/) untersucht. Der Gutachter ist unter Anwendung standardisierter Rechenverfahren zu der Auffassung gekommen, dass es sich zwischen dem Industrie- und Gewerbepark Burg und den nördlich im Abstand befindlichen Wohngebäuden um eine sogenannte Großgemengelage handelt, da bereits im Bestand bei Ausnutzung der zulässigen Emissionspegel Richtwertüberschreitungen stattfinden. Als Ergebnis der Gemengelagenprüfung wurde empfohlen, für die Wohngebiete südlich der Grabower Landstraße allgemein die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete anzunehmen. Unter Berücksichtigung der anzunehmenden Richtwerte und der Vorbelastung durch die weiteren Bauabschnitte des Industrie- und Gewerbeparkes Burg wurden vom Gutachter die festzusetzenden Emissionskontingente ermittelt. Diese wurden als Festsetzungen in die Planzeichnung übernommen. Den Belangen des Immissionsschutzes wurde hiermit Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wurden Maßnahmen der weiteren Minderung der Beeinträchtigung geprüft.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Punkt 2.7. der Begründung /1/) umfassend dargelegt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt noch auf den ersten Entwurf des Bebauungsplanes ab. Er wurde nicht aktualisiert. Die darin enthaltene Bestandsaufnahme stellt die Ausgangsbasis für die hier vorgenommene Kompensationsberechnung dar.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Abgrenzung des eingriffsrelevanten Bereiches

Bei der Erarbeitung des dritten Entwurfes des Bauungsplanes Nr.73 wurden die bisherigen Festsetzungen des Bauungsplanes Nr.45 für dessen Geltungsbereich unverändert übernommen. Zusätzlich wurden lediglich Emissionskontingente für zulässige Schallemissionen festgesetzt und eine bereits bisher als Pflanzfläche festgesetzte Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Diese Änderungen am Bauungsplan Nr.45 sind nicht eingriffsrelevant. Der gesamte Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr.45 ist damit für die Anwendung der Eingriffsregelung ohne Bedeutung. Er wurde daher aus der Kompensationsberechnung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt ausgeklammert.

Weiterhin ist die Fläche des vorhandenen Anschlussgleises nicht mehr eingriffsrelevant. Das Anschlussgleis soll in der vorhandenen Form erhalten werden. Zusätzliche Anschlüsse sind nicht vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes Nr.45 beträgt der Umfang der Gleisfläche 6.000 m² (= 0,6 Hektar).

| | |
|---|----------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes Teil 1 | 48,39 Hektar |
| abzüglich Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr.45 | - 21,66 Hektar |
| abzüglich Schienenverkehrsfläche | - 0,60 Hektar |
| eingriffsrelevante Fläche | 26,13 Hektar |

Ermittlung des Bestandswerts außerhalb des Bauungsplanes Nr.45 auf den eingriffsrelevanten Flächen

| Biotoptyp (laut Kartierung) | Wertpunkte | Fläche (m²) | Wert |
|---|-------------------|-------------------------------|-------------|
| YXB Pionierwald Reinbestand Birke | 8 | 3.480 | 27.840 |
| YXZ Pionierwald Reinbestand Zitterpappel | 11 | 670 | 7.370 |
| HEC Baumgruppe/-bestand aus überwiegend einheimischen Gehölzen | 18 | 2.140 | 38.520 |
| HED Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nichteinheimischen Gehölzen | 11 | 1.810 | 19.910 |
| HRB Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen | 16 | 50 | 800 |
| HRC Baumreihe aus überwiegend nichtheimischen Gehölzen | 10 | 220 | 2.200 |
| HHB Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten | 20 | 2.090 | 41.800 |
| HHY sonstige Hecke | 20 | 1.500 | 30.000 |
| HFA Weidengebüsch außerhalb von Auen | 23 | 1.310 | 30.130 |
| HYA Gebüsch frischer Standorte | 20 | 16.410 | 328.200 |
| HYB Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte | 15 | 1.750 | 26.250 |
| SEY sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer | 15 | 240 | 3.600 |
| NSE Binsen- und Simsenried | 27 | 1.440 | 38.880 |
| NSY sonstiger nährstoffreicher Sumpf | 24 | 4.550 | 109.200 |
| GMA mesophiles Grünland | 18 | 1.680 | 30.240 |

| Biotoptyp (laut Kartierung) | Wertpunkte | Fläche (m²) | Wert |
|---|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| GMF ruderales mesophiles Grünland | 16 | 42.130 | 674.080 |
| GSA Ansaatgrünland | 7 | 53.400 | 373.800 |
| GSB Scherrasen | 7 | 10 | 70 |
| RHD ruderalisierte Halbtrockenrasen | 15 | 1.200 | 18.000 |
| UDB Landreitgras-Dominanzbestand | 10 | 620 | 6.200 |
| URA Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten | 14 | 50.750 | 710.500 |
| URB Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten | 10 | 62.050 | 620.500 |
| BMB sonstige Mauer/Wand | 5 | 40 | 200 |
| VWA unbefestigter Weg | 6 | 410 | 2.460 |
| VWB befestigter Weg | 3 | 1.170 | 3.510 |
| VBB Gleisanlage stillgelegt | 6 | 4.420 | 26.520 |
| BIY sonstige Bebauung | 0 | 2.100 | 0 |
| VSB ein- bis zweispurige Straße (versiegelt) | 0 | 1.060 | 0 |
| VWD Fuß-/Radweg (ausgebaut) | 0 | 600 | 0 |
| Summe | | !Tabellenindex darf nicht Null sein | !Tabellenindex darf nicht Null sein |

Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/

Gegenüberstellung des Planwerts nach Bebauungsplan Nr. 73 auf den eingriffsrelevanten Flächen

| Maßnahme / Biotoptyp gemäß Planung | Wertpunkte | Fläche (m²) | Wert |
|---|-------------------|-------------------------------|------------------|
| Maßnahme M1 Erhalt und Entwicklung von Feuchtbiotopen und Gehölzbeständen (Anrechnung des Bestandswertes) | | | |
| HEC | 18 | 1.620 | 29.160 |
| HFA | 23 | 1.010 | 23.230 |
| HYA | 20 | 2.220 | 44.400 |
| NSE | 27 | 1.170 | 31.590 |
| NSY | 24 | 4.550 | 109.200 |
| Maßnahme M2 Aufforstung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen (Zielbiotop XQV) | 16 | 38.120 | 609.920 |
| Maßnahme M3 Anlage und Entwicklung eines gestuften Waldrandes (Zielbiotop WRB/WRC) | 20 | 15.710 | 314.200 |
| Zwischensumme Maßnahmenkomplex Nr. 1 | | 64.400 | 1.161.700 |

| Maßnahme / Biotoptyp gemäß Planung | Wertpunkte | Fläche (m²) | Wert |
|---|-------------------|-------------------------------|------------------|
| Maßnahme PG1 Gehölzfläche Lärmschutzwall (Zielbiotop HGA) | 15 | 3.600 | 54.000 |
| Maßnahme Gehölzflächen/Hecke PG 2 (Zielbiotop HGA) | 15 | 0 | 0 |
| Maßnahme PG3 Straßenraum Erschließungsstraßen: 29 Bäume, je 30 m ² Kronentrauffläche | 9 | 570 | 5.130 |
| und sonstige Grünflächen im Straßenraum (Zielbiotop PYY) | 7 | 3.100 | 21.700 |
| Maßnahme PG 4 Heckenpflanzungen (Zielbiotop HHB) | 16 | 6.000 | 96.000 |
| Grünflächen Leitungskorridore (Zielbiotop URA) | 13 | 9.400 | 122.200 |
| Maßnahme Erhaltung Gebüsch (Zielbiotop HYA) | 16 | 1.400 | 22.400 |
| sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete (Zielbiotop PYY) | 7 | 34.420 | 240.940 |
| | | 122.890 | 1.724.070 |

Die verbleibenden 136.410 m² sind als Straßenverkehrsfläche oder überbaubare Industriegebietsfläche festgesetzt und somit ohne ökologischen Wert.

Den ermittelten Wertpunkten von **3.170.780** Wertpunkten für den Eingriffsbereich vor der Planung stehen **1.724.070** Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Der Planwert beinhaltet bereits die planinternen Ausgleichsmaßnahmen durch Schaffung eines Schutzwaldes (Maßnahmenkomplex 1) in Höhe von 1.161.700 Wertpunkten.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann damit trotz der Schutzwaldpflanzung im Teilgeltungsbereich 1 nicht ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.446.710 Wertpunkten. Folgende weitere Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

Ersatzmaßnahme E1: Heckenpflanzung südlich der Grabower Landstraße

Durch die Ersatzmaßnahme E 1 – Heckenpflanzung (Zielbiotop: Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten, 16 Wertpunkte/m²) südlich des Wohngebiets Grabower Landstraße wird der folgende Kompensationsumfang erzielt.

| Fläche | Wertpunkte vor der Planung | Wertpunkte nach der Planung | Differenz (Wertpunkte Aufwertung) |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|--|
| 31.780 m ² Ackerfläche (Ausgangswert 5 WP/m ²) | 158.900 | 508.480 | 349.580 |

Die Ersatzmaßnahme E1 wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Teilgeltungsbereich 2 aufgenommen, soweit sie nicht durch den Bebauungsplan Nr.10 bereits festgesetzt wird. Auch mit der Ersatzmaßnahme E1 kann das Defizit nicht ausgeglichen werden. Das noch verbleibende Defizit beträgt 1.097.130 Wertpunkte.

Ersatzmaßnahme E2: Entschlammung von Gewässern

Für die Kompensation des dann noch bestehenden Defizites in Höhe von 1.097.130 Wertpunkten wurde durch die Untere Naturschutzbehörde die Sanierung von Gewässern vorgeschlagen. Die damit verbundenen Kosten stehen jedoch bei einer Kompensation nur über Gewässersanierungen außer Verhältnis zur erreichten Aufwertung.

Aus diesem Grund werden folgende Festlegungen getroffen:

1. Es erfolgt nur eine teilweise Kompensation durch Gewässerrenaturierung. Der verbleibende Teil soll durch Anpflanzung einer Waldfläche kompensiert werden. Die Kosten der Sanierung der Gewässer werden auf 450.000,- EUR begrenzt.
2. Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land werden die Maßnahmen zur Gewässersanierung mit Hilfe einer Zwischenrechnung bilanziert, indem das Ausgleichsdefizit auf die Kosten für eine Bepflanzung umgerechnet werden soll. An diesem Kostenäquivalent sollen die Kosten der Gewässersanierung gemessen werden.

Für die Gewässersanierungen des Dorfteiches Schartau und des Teiches bei Madel sind voraussichtlich die für diesen Zweck bereitzustellenden Mittel von 450.000,-EUR erforderlich. Die Aufwertung wird wie folgt bilanziert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Justizvollzugsanstalt Burg-Madel wurde ein Kompensationsansatz von 11,-EUR/m² für eine Waldrandbepflanzung einschließlich des Grundstückserwerbs ermittelt. Dies sind 0,733 EUR/Wertpunkt. Mit den für die Sanierung der vorgenannten Teiche eingestellten Kosten von 450.000,-EUR kann damit ein Defizit von 613.915 Wertpunkten abgedeckt werden. Die beiden Teiche wurden mit als Teilgeltungsbereiche 3 und 4 in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Zielformulierung wurde textlich festgesetzt. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde. Nach Kompensation weiterer 613.915 Wertpunkte besteht noch ein Defizit von 483.215 Wertpunkten.

Ersatzmaßnahme E3: Anlage von Waldflächen auf bisher als Acker genutzten Flächen

Östlich des Corneliuswerkes hat die Stadt Burg eine Fläche erworben, die für die Vernetzung von bisher getrennten Waldbereichen eine hohe Bedeutung hat. Auf dieser Fläche werden bereits die Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr.77 "Gewerbegebiet Troxel" – Erweiterung im westlichen Bereich durchgeführt. diese weisen noch einen Kompensationsüberschuss von 318.455 Wertpunkten auf. Dieser Kompensationsüberschuss wird durch Zuordnung den Eingriffen in den Naturhaushalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.73 zugeordnet. Er kann damit auf den Ausgleich angerechnet werden.

Es verbleibt somit noch ein Defizit von 164.760 Wertpunkten. Dieses Defizit wird auf einem weiteren Streifen der Fläche mit einer Größe von 11.014 m² kompensiert.

| Bestand im Teilgeltungsbereich | Wertpunkte | Fläche (m ²) | Wert |
|--------------------------------|------------|--------------------------|--------|
| Acker undifferenziert (AAU) | 5 | 11.014 | 55.070 |

| Planzustand im Teilgeltungsbereich 4 | Wertpunkte | Fläche (m ²) | Wert |
|---|------------|--------------------------|---------|
| Wald, mitteleuropäischer Eichen – Hainbuchenwald, Neuanlage (WCA) | 20 | 11.014 | 220.280 |

Mit dieser weiteren Kompensationsmaßnahme kann der Eingriff in den Naturhaushalt im Teilgeltungsbereich 1 rechnerisch vollständig ausgeglichen werden. Die Ausführung und Durchführung der Maßnahmen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Bewertung der Kompensation für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/

Bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird ein funktionsbezogener Ausgleich angestrebt. Durch den hohen Anteil an Ersatzmaßnahmen wird der funktionsbezogene Ausgleich bezüglich der ökosystemaren Zusammenhänge der Tier- und Pflanzenwelt nur teilweise erzielt. Mit der Gewässersanierung werden jedoch Tier- und Pflanzen-Lebensräume und –habitate hergestellt, die hinsichtlich der Bewertungskriterien Naturnähe, Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten, Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit/Gefährdung des Biotoptyps eine hohen Stellenwert in

der Kulturlandschaft einnehmen. Dadurch ist die angestrebte Kompensation bei vollständigem Ausgleich dem Eingriff zumindest gleichwertig.

Bewertung von Eingriff und Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild / Erholung

Für das Schutzgut Boden wären in erster Linie Entsiegelungen als Ausgleich für die ermöglichte Bodenversiegelung durchzuführen. Entsiegelungsflächen stehen jedoch im entsprechenden Umfang nicht zur Verfügung. Die geplanten Maßnahmen erfüllen deshalb überwiegend Ersatzfunktionen durch Verbesserungen im Zusammenhang mit dem Boden-Wasserhaushalt. Besondere Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/Luft sind von dem Eingriff nicht betroffen. Es ist daher davon auszugehen, dass kein Ausgleichsbedarf für diese Schutzgüter besteht, der über das dargestellte Kompensationsverhältnis hinausgeht. Die Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und eingeschränkt auch die Beurteilung des Landschaftsbildes kann grundsätzlich auf der Basis von Biotopen oder Biotoptypen erfolgen, wobei die abiotischen Schutzgüter Wasser, Luft und Boden, die biotischen Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild meist hinreichend mit berücksichtigt werden. Indirekt ist dadurch auch eine ungefähre Bewertung des Landschaftsbildes gewährleistet.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können im Rahmen des Bebauungsplans nur ungefähr eingeschätzt werden, weil konkrete Angaben zur Bebauung noch nicht vorhanden sind. Von der visuellen Wirkung der geplanten Baukörper wird die Bedeutung des Landschaftsbildes auch in einigen angrenzenden Landschaftsbildräumen gemindert. Herausragende Landschaftsbildfunktionen sind jedoch voraussichtlich nicht betroffen, zumal das Untersuchungsgebiet durch das vorhandene Industriegebiet vorbelastet ist. Durch die geplanten Maßnahmen, insbesondere durch den vorgesehenen Waldgürtel im Norden des Geltungsbereichs und die Heckenpflanzung südlich des Wohngebietes, wird die Beeinträchtigung verringert bzw. durch Neugestaltung teilweise ausgeglichen. Auch wenn die Gebäudehöhen die maximal erreichbare Höhe des Waldes überragen, wird ein visuell abschirmender Effekt erzielt. Der Schutzwald wird jedoch erst in einigen Jahrzehnten seine volle Höhe erreichen.

Durch die geplante Sanierung der Gewässer und die Schaffung von Waldflächen wird ebenfalls eine Aufwertung des Landschaftsbildes erzielt, das dem Eingriff im Rahmen der Bebauungsplanung gegenübergestellt werden kann.

6.4. Belange der Landwirtschaft

Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Norden des Plangebietes und für die Ausgleichsmaßnahmen E1 und E3 südlich der Grabower Landstraße und hinter dem Corneliuswerk betroffen. Bei den im Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes befindlichen Flächen handelt es sich um ca. 5,3 Hektar Grünlandflächen. Die Flächen weisen einen in der Stadt Burg erheblich unterdurchschnittlichen Ertragswert auf. Die wesentliche Entwicklung der gewerblichen Bauflächen erfolgt auf Flächen ehemals militärisch genutzter Liegenschaften. Die Flächen sind für die Anlage des Schutzwaldes nördlich der Industriegebiete vorgesehen und sind zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Dies trifft auch auf den Teilgeltungsbereich 2 zu, in dem 2,26 Hektar derzeit ackerbaulich genutzt werden. Hier ist die Maßnahme E1 zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und zum Schutz des Landschaftsbildes geplant. Die Inanspruchnahme der Flächen wird mit den Bewirtschaftern abgestimmt.

Die Inanspruchnahme der Flächen ist für die Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass für die weiteren externen Kompensationsmaßnahmen, die durch Gewässerrenaturierung erfolgen sollen, keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden.

7. Auswirkungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf

private Belange

7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum 1.Entwurf

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von zwei Bürgern Anregungen vorgetragen. Die Bürger sind Bewohner von Gebäuden im Wohngebiet südlich der Grabower Landstraße und in der Dorflage Gütter. Die Bürger lehnen die Erweiterung des 4. Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg ab, da sie mit Beeinträchtigungen für ihre Wohn- und Wohnumfeldqualität rechnen. Insbesondere bestehen Bedenken aufgrund

- der nach Auffassung der Bürger gesundheitsschädlichen Emissionen durch Lärm und Geruch
- beeinträchtigender Lichtemissionen
- der geplanten Wasserentnahmen
- der Beteiligung der Stadt Burg an den Investitionen in die Infrastruktur, insbesondere die Abwasserbehandlung, es wird die Befürchtung geäußert, dass die Stadt Burg hier den unrentablen Teil der Investitionen vornimmt und finanziell erheblich belastet wird

Hierzu ist zu unterscheiden zwischen den Anregungen, die den Bebauungsplan betreffen und somit planungsrelevant sind, und den Anregungen, die konkrete Vorhaben der Errichtung einer zweiten Papiermaschine, einer Abwasserbehandlungsanlage oder vom Tiefbrunnen beinhalten und im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht relevant sind, da sie nicht Gegenstand der verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind. Weiterhin sind diese Vorhaben nicht mehr vorgesehen.

Bauplanungsrelevant ist das Heranrücken industrieller Nutzung an schützenswerte Bereiche und die damit verbundene mögliche Erhöhung von Lärmemissionen. Dies wurde in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens wurden unter Berücksichtigung der durch den Gutachter festgestellten Gemengelagensituation Emissionskontingente für Teilflächen des Plangebietes festgesetzt, die eine Einhaltung der durch den Gutachter festgestellten Orientierungswerte an allen maßgeblichen Immissionsorten gewährleisten. Die Betriebe sind durch die Festsetzung im Bebauungsplan an die Einhaltung dieser Emissionskontingente gebunden. Den Belangen des Schallschutzes wird damit in ausgewogenem Maße Rechnung getragen.

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Industriegebieten und nicht die Umsetzung konkreter Vorhaben. Geprüft werden daher im vorliegenden Bebauungsplanverfahren die plangegebenen Auswirkungen der Festsetzung von allgemeinen Industriegebieten. Während Lärmemissionen industriegebietstypisch sind und allgemein in Gewerbe- und Industriegebieten auftreten, sind Geruchsemissionen und Lichtemissionen produktionspezifisch.

Sie leiten sich erst aus dem konkreten Vorhaben ab. Diese Vorhaben sind Gegenstand von separaten Prüfungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Die Einhaltung der diesbezüglichen Richtlinien wird im jeweiligen Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz geprüft und ist nicht Gegenstand der Beurteilung im Bebauungsplanverfahren. Dies trifft in gleicher Weise auf Grundwasserentnahmen zu.

Durch die Prüfungspflicht für die genehmigungsbedürftigen Einzelanlagen wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Dies schließt nicht aus, dass in den Wohngebieten subjektiv empfundene oder messbare Verschlechterungen der Immissionsituation auftreten können. Sie bleiben jedoch unterhalb der Werte, ab denen sie als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes einzustufen sind. Die Akzeptanz einer möglichen Verschlechterung der Wohnqualität wird aus Sicht der Stadt gerechtfertigt durch die Belange der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Industrie- und Gewerbepark Burg.

Die Beteiligung der Stadt Burg an den Infrastrukturinvestitionen ist ebenfalls nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die vorgesehenen Infrastrukturinvestitionen werden mit bis zu 90% aus der Gemeinschaftsaufgabe zur Förderung der regionalen Infrastruktur gefördert. Der nicht gedeckte Aufwand von ca. 10% fließt in die Beitragskalkulation ein.

7.2. Öffentliche Auslegung des ersten Entwurfes des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Anregungen von vier Bürgern aus den Wohngebieten südlich der Grabower Landstraße ein, die sich zum Immissionsschutz äußerten. Gegenstand der Anregungen waren die Einschätzung der Großgemengelage durch den Schallgutachter und die damit verbundenen Fragen, wer war zuerst da, Industrie oder Wohnen und wer hat Rücksicht zu nehmen, gibt es einen Vertrauensschutz für Bauherren in Reinen Wohngebieten?

Weiterhin werden konkrete Maßnahmen zur Minderung des Lärmes empfohlen, die sich jedoch überwiegend auf konkrete Vorhaben beziehen, die inzwischen nicht mehr vorgesehen sind und daher hier nicht erörtert werden sollen.

Hierzu wird wie folgt Stellung bezogen: Die Einschätzung einer Gemengelage ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand. Dabei ist es nicht maßgeblich, wer zuerst bzw. später gekommen ist. Entscheidend ist die vorhandene Situation. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich zumindest für die Baugebiete 1 – 3 um eine Parallelentwicklung handelt, da der Industrie- und Gewerbepark Burg in den Bauabschnitten 1 bis 3 zwischen 1991 und 1996 erstmals aufgestellt wurde. Im Rahmen der Bürgerbeteiligungen für die Bebauungspläne des Industrie- und Gewerbeparkes Burg (auch zum Bebauungsplan Nr.45) war den betroffenen Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen zum Planinhalt vorzutragen, die das Entstehen einer Gemengelage gegebenenfalls hätten verhindern können. Die Bebauungspläne wurden nicht gesetzlich angefochten. Insofern ist der gewachsene Zustand durch die Beteiligten hinzunehmen.

Die Annahme einer Gemengelage verpflichtet auch den Industriebetrieb seine Anlage "auf den Stand der Technik" zu bringen, um so die Gemengelage zu entschärfen. Die Annahme, dass es sich bei der im Bebauungsplan Nr.10 Grabower Landstraße (Weidebogen) festgesetzten Art der baulichen Nutzung um Reines Wohngebiet handeln würde, ist nicht mehr zutreffend. Der Bebauungsplan setzt in der derzeit rechtsverbindlichen Fassung Allgemeine Wohngebiete fest. Eine Änderung dieser Festsetzung ist nicht vorgesehen, da die tatsächlich sich entwickelnde Nutzungsstruktur dieser Gebietstypik entspricht. Reine Wohngebiete mit ihrer ausschließlichen Beschränkung auf das Wohnen wurden in den letzten Jahren kaum noch festgesetzt, da sie dem Bedürfnis, vom Wohnhaus aus eine Nebentätigkeit oder eine sonstige nicht störende Erwerbstätigkeit auszuüben, nicht entsprechen und die Monostruktur von Schlafsiedlungen städtebaulich nicht mehr erwünscht ist.

Die Einschätzung der Gemengelage durch den Gutachter ist damit für das Wohngebiet Grabower Landstraße unbeachtlich, da hier bereits Allgemeine Wohngebiete anzunehmen sind. Sie trifft jedoch auf die Gustav-Stresemann-Straße zu, wobei die Gemengelagesituation zur Anwendung kommt.

Der Bebauungsplan nutzt zur wirksamen Begrenzung der Emissionen der Papierfabrik das für die Bebauungsplanung besonders geeignete Instrument der Festsetzung von Emissionskontingenten. Betriebe sind nur zulässig, wenn sie die festgesetzten Emissionskontingente einhalten. Diese wurden so festgesetzt, dass die durch den Gutachter als maßgeblich angenommenen Immissionspegel eingehalten werden. Damit werden die von der Gesamtfläche des Industrie- und Gewerbeparkes Burg ausgehenden zulässigen Emissionen wirksam begrenzt. Der Betrieb wird mit der Baugenehmigung verpflichtet, die zulässigen Emissionen einzuhalten.

Die Festsetzung der Emissionskontingente für die Teilflächen wurde so vorgenommen, dass die Werte für Allgemeine Wohngebiete an den dafür maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Daraus ergibt sich, dass kein Erfordernis für aktiven oder passiven Lärmschutz an den Gebäuden in den Wohngebieten entsteht. Ein Lärmschutzwall sollte immer unmittelbar am Emissionsort (am verursachenden Betrieb) eingeordnet werden, da er am Immissionsort (Wohngebiet) nur eine geringe Wirkung entfaltet.

Die Bürger legen dar, dass nach ihrer Auffassung das schalltechnische Gutachten erhebliche Lärmüberschreitungen bereits im Bestand nachweist.

Die Annahme, dass derzeit die Richtwerte um 3 dB(A) – 5 dB(A) überschritten werden ist jedoch nicht zutreffend. Die Gemengelagenprüfung verfolgt das Ziel, Konflikte zwischen bauplanungsrechtlich gesicherten Wohngebieten und Industriegebieten darzulegen. Zu diesem Zweck wird nicht der bestehende Konflikt aufgezeigt und auch nicht der auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes zu erwartende Konflikt. Sondern es wird eine Situation unterstellt, in der das bisher festgesetzte Industriegebiet voll ausgelastet ist und gebietstypische Lärmemissionen von nachts 60 dB(A)/m² verursacht. Dies ist derzeit noch nicht der Fall, da der 3.Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg nicht voll ausgelastet ist. Dennoch wurde auf Grundlage der Gemengelagenanalyse ein Handlungsbedarf erkannt. Bisher enthält

der Bebauungsplan zum 3.Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg keine Emissionsbegrenzungen für Betriebe. Diese werden im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 festgesetzt. Damit kann eine erhebliche Verschärfung der Immissionsituation vermieden werden.

Es wurde von den Bürgern angeregt, nur Betriebe zuzulassen, die keine Geruchsemissionen verursachen.

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Die Entfernung zwischen Wohngebiet und dem festgesetzten Industriegebiet ist mit 800 Meter so groß, dass bei einer nicht gesondert genehmigungspflichtigen gewerblichen oder industriellen Tätigkeit keine Geruchsbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Erheblich geruchsemittierende Betriebe benötigen ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, in dem, soweit erhebliche Geruchsauswirkungen zu erwarten sind, vom Betrieb der Nachweis erbracht werden muss, dass die Grenzwerte der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) unter der Berücksichtigung von Vorbelastungen eingehalten werden.

Gegenstand der Kritik der Bürger war auch die Aussage, dass die umgebenden Landschaften aufgrund der Geruchs- und Lärmbelastigungen nur eine geringe Eignung als Erholungsraum aufweisen. Die vorhandene Situation wurde im Umweltbericht nochmals differenzierter ausgeführt. Eine weitere Anregung betrifft das Asylbewerberwohnheim. Es sollte ebenfalls als Immissionsort beachtet werden.

Hierzu ist festzustellen, dass die Einstufung von Immissionsorten zum Beispiel das Asylbewerberheim als schutzbedürftige Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch den Schallgutachter sich nach den gesetzlichen Vorgaben und der einschlägigen Rechtsprechung richtet. Asylbewerberwohnheime dienen zwar dem Wohnen, jedoch nicht dem dauerhaften Wohnen, sondern dem Wohnen über einen begrenzten Zeitraum. Bei der Festlegung der Immissionsrichtwerte durch den Gesetzgeber waren aber gerade die möglichen gesundheitlichen Auswirkungen durch Langzeitbeeinträchtigungen maßgebend, die bei einem zeitlich begrenzten Aufenthalt noch nicht zu erwarten sind. Weiterhin verfügt das Wohnheim über keine Außenwohnbereiche (Balkone), die als Immissionsorte anzunehmen wären.

Zweifelsohne ist dem Asylbewerberwohnheim ein genereller Schutzanspruch vor Lärm zu zubilligen, die Zumutbarkeitsgrenzen sind jedoch aus vorgenannten Gründen weiter gefasst als bei einer Wohnbebauung, weshalb das Wohnheim als Immissionsort hinter der Wohnbebauung an der Anhaltiner Straße zurücktritt, die hier als maßgeblicher Immissionsort durch den Gutachter angenommen wurden.

Abschließend wird seitens der Bürger angeregt, den Standort nochmals im Hinblick auf Alternativstandorte an der Bundesautobahn A2 zu prüfen, um die nach Auffassung der Bürger höher zu gewichtenden Belange der Wohnruhe und der Entwicklung der Wohngebiete zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht legt dar, dass Beeinträchtigungen der Wohnnutzung südlich der Grabower Landstraße nicht auszuschließen sind. Diese liegen jedoch für die allein aufgrund des Bebauungsplanes zulässigen Betriebe unterhalb der für die Planung relevanten Schwelle schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Sie sind unter den gegebenen Umständen hinnehmbar und führen nicht zu unzumutbaren Belästigungen.

Die Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparkes Burg dient der Förderung der Belange der Wirtschaft (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB) und hier insbesondere dem durch die Stadt besonders gewichtigem Belang der Schaffung von Arbeitsplätzen.

7.3. Öffentliche Auslegung der geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zu den geänderten Entwürfen (3. und 4.Entwurf) wurden keine Anregungen und Hinweise aus der beteiligten Öffentlichkeit vorgetragen.

8. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des ersten Bebauungsplanentwurfes. Er-

neute Beteiligungen fanden zu den weiteren Entwurfsfassungen des Bebauungsplanes statt. Wesentliche abwägungsrelevante Anregungen wurden vorgebracht von:

- evangelische Kirchengemeinde
- Landesbetrieb Bau (Straßenverkehrsbehörde)
- Landkreis Jerichower Land (Bauaufsichtsbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde)
- Obere Immissionsschutzbehörde

Die evangelische Kirchengemeinde hat Anregungen geäußert, die nicht den öffentlichen Belangen der kirchlichen und sozialen Versorgung betreffen und daher unter den privaten Belangen angeführt wurden.

Die Anregungen des Landesbetriebes Bau betreffen die Straßenbreite des Teiles der Erschließungsstraße, der für eine Widmung als Teil der Ortsumgehung der Bundesstraße B1 vorgehalten werden soll. Der Landesbetrieb Bau fordert die Einbeziehung von Böschungflächen und die Vergrößerung des Abstandes zu Bäumen am Straßenrand. Diesen Anregungen wurde im Rahmen der Erarbeitung des zweiten geänderten Entwurfes gefolgt. Die Hinweise, die im Rahmen der zweiten Beteiligung zu den Querschnitten vorgetragen wurden, wurden in die Begründung eingearbeitet.

Die Anregungen der Bauordnungsbehörde des Landkreises Jerichower Land bezogen sich auf eine Änderung der Festsetzung der Bauweise aus Zweckmäßigkeitsgesichtspunkten und eine Konkretisierung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Dies wurde berücksichtigt. Weiterhin wurde angeregt, eine zusätzliche Bemaßung von Straßenlängen etc. aufzunehmen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Der Gesetzgeber schreibt für die räumliche Fixierung der Festsetzungen in einer Planzeichnung grundsätzlich keine Bemaßung vor. Sowohl die Planzeichenverordnung als auch die Kommentierung zu §9 BauGB gehen davon aus, dass durch Wahl eines geeigneten Maßstabes die Festsetzungen eines Bebauungsplanes eindeutig verortet werden sollen. Grundsätzlich sind hierfür das Herausschneiden aus einer verzerrungsfreien Zeichnung im Originalmaßstab als auch die digitale Übernahme der Planzeichnung eine geeignete Maßbestimmung. Die Angabe von Bemaßungen in der Planzeichnung geschieht allein aus Zweckmäßigkeitsgründen, um die Handhabung des Planes für den Bauherren und Architekten und für die Bauordnungsbehörde zu vereinfachen und umständliches Herausschneiden aus der Planzeichnung zu vermeiden. Einer Bemaßung bedürfen nur die Festsetzungen, die nicht durch öffentlich bestellte Vermesser, die üblicherweise die digitale Planzeichnung übernehmen, hergestellt werden. Hierzu gehören der Abstand der überbaubaren Flächen von der Straßenbegrenzungslinie, die Breite von Pflanzstreifen. Ebenso kann es für den Nachweis einer ausreichenden Verkehrsraumbreite sinnvoll sein, die Straßenraumbreite zu bemaßen. Diese erforderlichen bzw. zweckmäßigen Maße sind vollständig in der Planzeichnung enthalten.

Die Untere Wasserbehörde weist auf Gewässerschonstreifen entlang der Gräben 06/4 und 06/4/1 hin, die gemäß §94 WG LSA bestehen, und fordert deren Festsetzung in Text und Karte. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Gewässerschonstreifen sind gemäß §94 WG LSA festgesetzt und damit im Plangebiet wirksam. Sie bedürfen damit keiner zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Dies wäre eine unnötige Doppelung. Das Bauplanungsrecht gemäß §9 Abs.1 BauGB bildet hierfür keine geeignete Rechtsgrundlage. Um die Wirksamkeit der Gewässerschonstreifen gemäß §94 WG LSA im Plangebiet zu verdeutlichen, wurden sie nachrichtlich in den Bebauungsplan gemäß §9 Abs.6 BauGB übernommen und auf die Verbote des Wassergesetzes hingewiesen. Der im Rahmen der Beteiligung zum 4. Entwurf vorgetragene Anregung, die Gewässerschonstreifen generell von Anpflanzungen freizuhalten wurde nicht gefolgt. Auf gesetzlicher Grundlage des §94 WG LSA ist eine Freihaltung nur von nicht einheimischen und nicht standortgerechtem Bewuchs erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich jedoch nur auf standortgerechte einheimische Gehölze. Da die Grabenunterhaltung dieses Grabens ohnehin nur manuell möglich ist, ist auch kein Erfordernis zur Freihaltung aus Gründen der Unterhaltung des Grabens erkennbar. Die überbaubaren Flächen halten den gesetzlich geforderten Abstand ein.

Die Untere Naturschutzbehörde regte an, die externen Kompensationsmaßnahmen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Dieser Anregung wurde im Rahmen der Erarbeitung des 3. und 4. Entwurfes gefolgt. Der Anregung, die Umsetzung der Maßnahmen des

landschaftspflegerischen Fachbeitrages in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu prüfen und die Festsetzungen bezüglich der Artenlisten in Übereinstimmung zu bringen, wurde gefolgt. Weiterhin wurde angeregt, die Empfehlungen zum Schutz der Zauneidechse und zur Begrünung von Fassaden als Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden.

Die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse berühren die artenschutzrechtlichen Belange und sollten daher Gegenstand des artenschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein. Empfehlungen zur Fassaden- und Dachbegrünung sollen nicht verbindlich vorgeschrieben werden, da die damit verbundene Erhöhung der Investitions- und Unterhaltungskosten nicht im Verhältnis zur ökologischen Wirksamkeit der Maßnahme steht. Durch externe Kompensation lassen sich bei gleichem Mitteleinsatz erheblich größere Verbesserungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erzielen.

Angeregt wurde, die Zeiträume zur Herstellung der Maßnahmen und die Pflegemaßnahmen und Nachpflanzungen festzusetzen. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Festsetzungen in Bebauungsplänen sind nur zulässig, wenn sie einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen. Dies trifft auch auf Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu. Für die Festlegung von Pflanzzeiträumen fehlt ein solcher bodenrechtlicher Bezug. Es besteht daher ebenso wie für die Festsetzung von Pflegemaßnahmen in Bebauungsplänen keine Ermächtigungsgrundlage. Um die zeitliche Umsetzung der Pflanzmaßnahmen zu steuern, bestehen grundsätzlich drei Möglichkeiten.

- 1) die zeitliche Beauftragung zur Durchführung im Baugenehmigungsverfahren (dies ist die übliche Vorgehensweise)
- 2) die Absicherung der Durchführung der Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag (für die Ersatzmaßnahmen)
- 3) die Verpflichtung des Eigentümers durch ein Pflanzgebot gemäß §178 BauGB durch Bescheid der Gemeinde

Ebenso fehlt für Festsetzungen im Bebauungsplan zur dauerhaften Unterhaltung und Nachpflanzung die gesetzliche Ermächtigung, da sie ebenfalls keinen bodenrechtlichen Bezug aufweisen. Sie sind auch nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten zeitlich unbegrenzt, daher ist die aus der Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entstehende Pflicht zum Anpflanzen nicht mit der einmaligen Anpflanzung als erledigt zu betrachten. Die Gemeinde kann über einen Bescheid nach §178 BauGB eine Nachpflanzung nicht erfolgreicher Anpflanzungen fordern.

Auch die Festlegung des Zeitraumes einer Anpflanzpflege ist nur in einem städtebaulichen Vertrag oder durch Auflage in der Baugenehmigung planungsrechtlich zulässig. Die Untere Naturschutzbehörde wird auf das Instrument der Beauftragung im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

Es wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, die Pflegemaßnahmen für öffentliche Grünflächen zu konkretisieren.

Das vorstehend Angeführte trifft auch auf die Pflegemaßnahmen in öffentlichen Grünflächen zu. Hier besteht nach Überprüfung der Rechtsgrundlage keine Ermächtigung zur Festsetzung im Bebauungsplan. Die einschlägige Kommentierung (Ernst/Zinkahn/Bielenberg §9 Rd.Nr.7,12) führt hierzu aus: "...Die Festsetzungen dürfen auch nicht in normativer Weise erweitert bzw. auf weitere mit ihnen oder ihrem Vollzug verbundene Fragen ausgedehnt werden." und zu §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird in ebenda Rd.Nr.156 a.a.O. angeführt "...Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen allerdings nur bodenrechtlicher Natur sein; hierzu gehören nicht Betretungsverbote, Regelungen der Bewirtschaftung von Flächen u. dgl." (vergleiche auch Gierke §9 Rn.322). Die Festsetzung des Mahdzeitpunktes im Bebauungsplan muss damit entfallen. Es wurde auf die Beauftragung im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

Auch der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde die Entschlammung des Schartauer Sees westlich der Kreisstraße mit in die Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen einzubeziehen, konnte nicht gefolgt werden. Die Entschlammung von Seen begünstigt überwiegend das Schutzgut Oberflächengewässer, welches nur in geringem Umfang Gegenstand der Beeinträchtigungen ist. Mit den Maßnahmen in Schartau östlich der Kreisstraße und Madel folgt die Stadt Burg bereits Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde, die der Renaturierung der Gewässer eine hohe Bedeutung zumisst. Die damit verbundenen Kosten sind jedoch im Verhältnis zur erreichten Kompensation erheblich. Die Stadt Burg hat sich daher entschlossen, einen Teilum-

fang der Kompensation durch die wesentlich kostengünstigere Maßnahme der Waldentwicklung E3 zu realisieren. Hierbei steht die Aufwertung der Schutzgüter Boden (Herausnahme aus dem jährlichen Bodenumbruch) und Arten- und Biotopschutz im Vordergrund, die durch die Industriegebietsentwicklung besonders beeinträchtigt werden. Insgesamt kann damit der Kostenumfang für die Kompensation im Verhältnis zur tatsächlichen Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gewahrt bleiben

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist auf die Beschwerden der Anwohner aus den Wohngebieten südlich der Grabower Landstraße hin und regt an, Abstandsklassen des Abstandserlasses vom 26.08.1993 festzusetzen.

Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet und die vom Gutachter empfohlenen Werte im Bebauungsplan festgesetzt. Da hierzu seitens der Immissionsschutzbehörde keine Anregungen vorgetragen wurden, geht die Stadt Burg davon aus, dass an den vorliegenden Unterlagen diesbezüglich keine Mängel durch die Untere Immissionsschutzbehörde geltend gemacht werden. Im Gutachten wurden der Schutzanspruch und die maßgeblichen Immissionsorte ermittelt. Hiermit ist ein gemäß dem Stand der Technik ausreichender Schallschutz gewährleistet.

Die Anwohnerbeschwerden wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorgetragen und entsprechend gewichtet. Erhebliche Beeinträchtigungen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, sind aufgrund der Aussagen der vorliegenden Gutachten nicht zu erwarten, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Erhebliche, über das allgemein bei der Festsetzung von Industriegebieten zu erwartende Maß hinausgehende Geruchsbelästigungen sind nicht Gegenstand der Untersuchungen im Bebauungsplanverfahren. Sie werden in betrieblichen Genehmigungsverfahren untersucht. Der Abstandserlass gemäß Rd.Erl. des MU vom 26.08.1993 ist nicht geeignet, ausreichend Abstände zwischen Industrieanlagen und Wohngebieten zu sichern. Es wird darauf verwiesen, dass zum Beispiel unter Lfd. Nr.116 angeführt sind: "Anlagen, die aus einen oder mehreren Papiermaschinen sowie Maschinen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe bestehen". Die Abstandsempfehlung zu Reinen Wohngebieten gemäß dem Abstandserlass beträgt 300 Meter. Dies zeigt bereits, dass die Angaben im Abstandserlass zu ungenau sind, um praxisnah anwendbar zu sein. Die Stadt Burg geht daher den Weg der Begrenzung der Lärmemissionen durch Emissionskontingente.

Für erheblich die die Luft belastende oder geruchsemitternde Anlagen sind in der Regel Verfahren nach BImSchG oder UVPG erforderlich, in denen der Einzelnachweis erbracht wird. Aufgrund des Abstandes von 800 Metern zum nächsten Wohngebiet ist davon auszugehen, dass nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlagen keine unzuträglichen Geruchs- oder Luftbeeinträchtigungen verursachen. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung regte die Obere Immissionsschutzbehörde an, die Aufnahme der Richtungssektoren in die Planzeichnung des Bebauungsplanes und nicht in einem Beiplan und die die tabellarische Anführung der Emissionskontingente und den Verzicht auf ihre Ausweisung in der Planzeichnung.

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Richtungssektoren sind textlich eindeutig festgesetzt (§1 Absatz 1 der textlichen Festsetzungen). Ihre Darstellung in einem Beiplan dient nur der besseren Übersicht. Eine Aufnahme in die Planzeichnung ist ungeeignet zur besseren Verdeutlichung der Richtungssektoren, da sie aufgrund des Maßstabes dann nicht als Vollkreis dargestellt werden könnten. Weiterhin wäre eine farbliche Kennzeichnung aufgrund der dann eintretenden Überlagerung mit anderen Festsetzungen nicht möglich. Dies erschwert erheblich die Übersichtlichkeit der Festsetzung. Es wurde daher ein Beiplan gewählt, der gleichermaßen Rechtsverbindlichkeit erlangt wie die Planzeichnung.

Die tabellarische Zuordnung der Emissionskontingente zu den einzelnen Flächen mit Hilfe einer Bezeichnung der Teilflächen durch Ziffern erschwert die Übersichtlichkeit des Bebauungsplanes. Das direkte Eintragen der Werte in die jeweilige Teilfläche, wie im vorgelegten Entwurf gewählt, vereinfacht die Zuordnung der Emissionskontingente zu den jeweiligen Flächen. Sie sind sofort aus der Planzeichnung ablesbar.

Die vorgetragenen Anregungen würden eine erhebliche Verschlechterung der Übersichtlichkeit des Planes nach sich ziehen. Der Grund für die Anregungen der Oberen Immissionsschutzbehörde ist daher für die Stadt Burg nicht nachvollziehbar. Den Anregungen wurde nicht gefolgt.

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Burg verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung durch die Festsetzung neuer Industriegebiete im Industrie- und Gewerbepark Burg, einem aus wirtschaftlicher Sicht besonders geeignetem Standort. Im Mittelpunkt des Planungsinteresses stehen daher die Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen (§1 Abs.6 Nr. 8 a und c BauGB). Die Belange gesunder Wohnverhältnisse (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB) finden dabei durch die Begrenzung zulässiger Emissionen durch Emissionskontingente angemessene Berücksichtigung.

Die Belange der Landwirtschaft werden in geringem Umfang beeinträchtigt . Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch externe Maßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2-5 kompensiert werden.

Insgesamt wird durch die Stadt eingeschätzt, dass die Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen die verbleibenden Beeinträchtigungen anderer Belange rechtfertigen und die Planung für die städtebauliche Fortentwicklung des Mittelzentrums Burg erforderlich ist.

10. Flächenbilanz

| | <u>Bebauungs-</u> <u>plan Nr.73</u> | <u>Bebauungs-</u> <u>plan Nr.45</u> |
|--|--|--|
| • Fläche im Plangebiet im Geltungsbereich Teil 1 | 48,39 Hektar | 21,66 Hektar |
| - gewerbliche Baufläche gesamt | 34,81 Hektar | 18,24 Hektar |
| Industriegebiete | 34,81 Hektar | 18,24 Hektar |
| davon Flächen für das Anpflanzen PG1 | 0,36 Hektar | 0 Hektar |
| davon Flächen für das Anpflanzen PG2 | 1,90 Hektar | 1,90 Hektar |
| davon Flächen für das Anpflanzen PG4 | 0,69 Hektar | 0,09 Hektar |
| davon Flächen PG5 | 0,21 Hektar | 0,06 Hektar |
| davon Flächen für Erhaltungsgebote | 0,38 Hektar | 0,24 Hektar |
| - Flächen für Wald | 6,44 Hektar | 0 Hektar |
| davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 6,44 Hektar | 0 Hektar |
| - Flächen für Versorgungsanlagen etc. | 1,46 Hektar | 1,46 Hektar |
| Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung und Löschwasserbevorratung | 1,46 Hektar | 1,46 Hektar |
| - Verkehrsflächen | 1,55 Hektar | 0 Hektar |
| Straßenverkehrsflächen | 1,55 Hektar | 0 Hektar |
| Schienenverkehrsfläche (Bestand) | 1,34 Hektar | 0,74 Hektar |
| - Grünflächen | 2,70 Hektar | 1,23 Hektar |
| öffentliche Grünflächen | 0,94 Hektar | 0 Hektar |
| private Grünflächen | 1,76 Hektar | 1,23 Hektar |
| - Wasserflächen | 0,10 Hektar | 0,10 Hektar |
| | | |
| • Fläche im Plangebiet im Geltungsbereich Teil 2 | 2,26 Hektar | |
| - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft E1 | 2,26 Hektar | |
| | | |
| • Fläche im Plangebiet im Geltungsbereich Teil 3 | 6,16 Hektar | |
| - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft E2a | 6,16 Hektar | |
| | | |
| • Fläche im Plangebiet im Geltungsbereich Teil 4 | 1,34 Hektar | |
| - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft E2b | 1,34 Hektar | |
| | | |
| • Fläche im Plangebiet im Geltungsbereich Teil 5 | 1,10 Hektar | |
| - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft E3 | 1,10 Hektar | |
| | | |
| • Gesamtfläche des Bebauungsplanes | 59,25 Hektar | |

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.73 "Industrie- und Gewerbepark Burg" Erweiterung 4.Bauabschnitt Stadt Burg

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes | 45 |
| 1.1. Ziele des Bebauungsplanes | 45 |
| 1.2. Inhalt des Bebauungsplanes | 45 |
| 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 46 |
| 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes | 47 |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden | 51 |
| 2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden | 51 |
| 2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA | 51 |
| 2.1.2. Geschützte Biotope | 52 |
| 2.1.3. Schutzgut Boden | 52 |
| 2.1.4. Schutzgut Wasser | 54 |
| 2.1.5. Schutzgut Artenschutz und Biotope | 55 |
| 2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild | 56 |
| 2.1.7. Schutzgut Klima, Luft | 59 |
| 2.1.8. Schutzgut Mensch | 60 |
| 2.1.9. Schutzgut Kultur und Sachgüter | 61 |
| 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung | 61 |
| 2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 65 |
| 2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 67 |
| 3. Ergänzende Angaben | 68 |
| 3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren | 68 |
| 3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 69 |
| 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung | 70 |

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Das ursprüngliche Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.73, die Vorbereitung einer Standorterweiterung der Papierfabrik Burg ist durch das Unternehmen im Juni 2007 zurück genommen worden. Die Stadt Burg hat daraufhin geprüft, ob das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.73 eingestellt werden soll oder ein neuer Entwurf zur Umsetzung der nicht mit der vorstehenden Erweiterung verbundenen Planungsziele erarbeitet werden soll. Da in der Stadt Burg weiterhin ein Bedarf an größeren zusammenhängenden Industriegebietsflächen besteht, soll das Verfahren mit der Zielstellung einer allgemeinen Industriegebietsentwicklung für die Teilflächen westlich der Papierfabrik Burg weitergeführt werden. Weiterhin soll der bestehende Bebauungsplan Nr.45 überplant werden, um für das Gesamtgebiet Emissionskontingente festlegen zu können.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.73 werden folgende Ziele verfolgt:

- Planung eines Industriegebietes mit entsprechender inhaltlicher Ausgestaltung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Sicherung des Schutzes der Wohnbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Kontingentierung der zulässigen Lärms im Plangebiet,

ein Teilinhalt ist weiterhin die Planung eines Waldbereichs nördlich des Industrie- und Gewerbeparkes und die externen Kompensationsmaßnahmen der Anpflanzung einer Gehölzhecke südlich der Wohngebiete an der Grabower Landstraße, der Sanierung von 2 Teichen in Schartau und Madel und der Vergrößerung eines Waldbereiches hinter dem Corneliuswerk.

Das zur Beurteilung anstehende Vorhaben im Sinne des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten (Vorhaben im Sinne von Punkt 18.5.1.) des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes in der Fassung vom 28.06.2005 (BGBl. I S.1758)

Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, dass heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbe- und Industriebetriebe entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen maßgebend, die allein auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Gebietstypik als Gewerbe- oder Industriegebiet möglich sind und keiner weiteren Untersuchung in einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Erweiterung der Industriegebietsfläche des Bebauungsplanes Nr.45 um 17,21 Hektar auf 34,81 Hektar im Bebauungsplan Nr.73 (GRZ 0,8, BMZ 7,0)
2. Festsetzung einer neuen straßenseitigen Erschließung des Gebietes über die mit einem Kreisverkehr an die Bundesstraße B246a angeschlossene Erschließungsstraße A
3. Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingente $L_{E,K,I}$ für die Industriegebiete im Sinne einer Lärmkontingentierung
4. Festsetzung von öffentlichen Grünflächen für Leitungskorridore zur Verlegung von Versorgungsleitungen entlang der öffentlichen Straßen
5. Fläche für einen Lärmschutzwall mit Pflanzfestlegungen im Norden des Plangebietes auf 0,36 Hektar
6. Festsetzung einer Fläche für einen Schutzwald im Norden des Plangebietes, Differenzierung der Fläche für verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Fläche von insgesamt 6,44 Hektar

7. Festsetzung einer Fläche für eine Gehölzhecke südlich der Wohngebiete der Grabower Landstraße auf einer Fläche von 2,26 Hektar, der Teichsanierungen in Schartau und Madel auf Flächen von 6,16 Hektar und 1,34 Hektar und der Vergrößerung der Waldfläche hinter dem Corneliuswerk um 1,10 Hektar

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die beurteilungsrelevante Erweiterung der Gewerbe- und Industriegebiete ergibt sich aus der Differenz zwischen den im Bebauungsplan Nr.73 festgesetzten Flächen und der durch den Bebauungsplan Nr.45 definierten bisherigen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit. Der zusätzliche Flächenbedarf ist in nachfolgender Tabelle angeführt.

| | <u>Bebauungs-</u> <u>plan Nr.73</u> | <u>Bebauungs-</u> <u>plan Nr.45</u> | <u>Differenz</u> |
|--|--|--|------------------|
| • Fläche im Plangebiet im Geltungsbereich Teil 1 | 48,39 Hektar | 21,66 Hektar | |
| - gewerbliche Baufläche gesamt | 34,81 Hektar | 18,24 Hektar | +16,57 Hektar |
| Industriegebiete | 34,81 Hektar | 18,24 Hektar | +16,57 Hektar |
| davon Flächen für das Anpflanzen PG1 | 0,36 Hektar | 0 Hektar | + 0,36 Hektar |
| davon Flächen für das Anpflanzen PG2 | 1,90 Hektar | 1,90 Hektar | 0 Hektar |
| davon Flächen für das Anpflanzen PG4 | 0,69 Hektar | 0,09 Hektar | + 0,60 Hektar |
| davon Flächen PG5 | 0,21 Hektar | 0,06 Hektar | + 0,15 Hektar |
| davon Flächen für Erhaltungsgebote | 0,38 Hektar | 0,24 Hektar | + 0,14 Hektar |
| - Flächen für Wald | 6,44 Hektar | 0 Hektar | + 6,44 Hektar |
| davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 6,44 Hektar | 0 Hektar | + 6,44 Hektar |
| - Flächen für Versorgungsanlagen etc. | 1,46 Hektar | 1,46 Hektar | 0 Hektar |
| Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung und Löschwasserbevorratung | 1,46 Hektar | 1,46 Hektar | 0 Hektar |
| - Verkehrsflächen | 1,55 Hektar | 0 Hektar | + 1,55 Hektar |
| Straßenverkehrsflächen | 1,55 Hektar | 0 Hektar | + 1,55 Hektar |
| Schienenverkehrsfläche (Bestand) | 1,34 Hektar | 0,74 Hektar | + 0,60 Hektar |
| - Grünflächen | 2,70 Hektar | 1,23 Hektar | + 1,47 Hektar |
| öffentliche Grünflächen | 0,94 Hektar | 0 Hektar | + 0,94 Hektar |
| private Grünflächen | 1,76 Hektar | 1,23 Hektar | + 0,53 Hektar |
| - Wasserflächen | 0,10 Hektar | 0,10 Hektar | 0 Hektar |
| • Fläche im Plangebiet im Geltungsbereich Teil 2 | 2,26 Hektar | | |
| - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft E1 | 2,26 Hektar | | |
| • Fläche im Plangebiet im Geltungsbereich Teil 3 | 6,16 Hektar | | |
| - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft E2a | 6,16 Hektar | | |
| • Fläche im Plangebiet im Geltungsbereich Teil 4 | 1,34 Hektar | | |
| - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft E2b | 1,34 Hektar | | |

- Fläche im Plangebiet im Geltungsbereich Teil 5 1,10 Hektar
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft E3 1,10 Hektar
- Gesamtfläche des Bebauungsplanes 59,25 Hektar

Von der geplanten Erweiterung des 4.Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg gegenüber den bisherigen Plänen um 26,73 Hektar fallen 16,57 Hektar auf gewerbliche Bauflächen, dies sind 64% der Erweiterungsfläche. An Kompensationsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden 6,44 Hektar im Teilgeltungsbereich 1 festgesetzt. Diese sollen vor allem die entfallenen Gehölzstrukturen ersetzen. Die verbleibenden Flächenanteile entfallen auf Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Grünflächen. Im Teilgeltungsbereich 2 wurde die Maßnahme E1 (Anlage einer Feldgehölzhecke) festgesetzt. Hinzu kommen die jetzt in den Geltungsbereich aufgenommenen Maßnahmen E2a (6,16 ha), E2b (1,34 ha) und E3 (1,10 ha) in den Teilgeltungsbereichen 3 bis 5.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 können in den Baugebieten zusätzlich 13,77 Hektar durch bauliche Anlagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt werden.

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg (keine wesentlichen Aussagen zu konkreten Auswirkungen)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Zufahrtsverkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen Lärmemissionen von Industrie- und Gewerbetrieben auf die relevanten Immissionsorte durch ein schalltechnisches Gutachten;
allgemeine Einschätzung der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe und Gerüche auf Grundlage typisierender Betrachtung;

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Stadt Burg 1996, Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des §42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- der Landschaftsplan formuliert für das Plangebiet das Ziel der Erhaltung vorhandener Biotopstrukturen ohne gesonderte Maßnahmen für den Arten- und Biotopschutz festzulegen, für den Teilgeltungsbereich 2 wird die Anlage der Feldgehölzhecke als Zielsetzung vorgegeben
- der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan bewertet die vorgesehenen Erweiterungsflächen östlich und westlich der bestehenden Papierfabrik als Flächen mit einem hohen ökologischen Wert und intakter Biotopfunktion, weist jedoch auf die bestehenden Vorbelastungen durch das Industrie- und Gewerbegebiet und die Bundesstraße B246a hin, die Umsetzung des Planungszieles beinhaltet die vollständige Beseitigung intakter Biotopstrukturen und einen Verlust von artenreichen Lebensräumen, es tritt eine hohe Beeinträchtigung auf

Art der Berücksichtigung:

flächendeckende Kartierung der Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel Sachsen-Anhalt (landschaftspflegerischer Fachbeitrag) einschließlich floristischer Potentialeinschätzung, faunistische Kartierung des Plangebietes (landschaftspflegerischer Fachbeitrag), Bezifferung und Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut, Erarbeitung von Vorschlägen zur Kompensation der Eingriffe an anderer Stelle

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Stadt Burg 1996, Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- der Landschaftsplan weist das Plangebiet teilweise als winderosionsgefährdeten Bereich aus und schlägt Maßnahmen zur Vermeidung der Winderosion vor, das Ertragspotential wird als gering eingestuft
- der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan weist auf die bestehenden Bodenbelastungen aus der militärischen Nutzung hin, die Bodenart wird als Sand-Rostboden charakterisiert, aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades ist mit einer sehr hohen Beeinträchtigungsintensität für die anstehenden Böden zu rechnen

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen des Landschaftsplanes und der Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der militärischen Vornutzung in Teilbereichen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die Belastungen werden durch eine abschließende

nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr.73 ermittelt und soweit erforderlich Sanierungsmaßnahmen festgelegt.

- Schutzgut Gewässerschutz

gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Stadt Burg 1996, Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Sanierung von Altlastenbereichen die erheblich das Grundwasser beeinträchtigen, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Bestandteil einer Fläche mit hohem Grundwasserneubildungspotential aus, das Grundwasser ist aufgrund des Flurabstandes mäßig geschützt
- der Graben nördlich des Plangebietes verfügt über keinen Gewässerschonstreifen
- der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan weist auf den hohen Versiegelungsgrad und die damit verbundene Verringerung der Grundwasserneubildungsrate hin und wertet die erwartete Beeinträchtigungsintensität als hoch, die Beeinträchtigungsempfindlichkeit wird als mäßig eingeschätzt

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut unter Auswertung des Landschaftsplanes und des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Burg 1996, Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- im Landschaftsplan wird das Plangebiet bisher als Kaltluftsammlgebiet beschrieben (Einschätzung vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.45)
- der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan bewertet den Verlust kaltluftproduzierender Staudenfluren und die Erhöhung der Abstrahlung durch die Versiegelung als erheblich, die bestehenden lufthygienischen Belastungen werden sich verstärken, eine Beeinträchtigung von Wohngebieten ist nach Auffassung des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan nicht auszuschließen

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben im Plangebiet auf Grundlage des Landschaftsplanes und des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Stadt Burg 1996, Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- im Landschaftsplan wird die Bedeutung des Plangebietes für das Natur- und Landschaftserleben als gering eingestuft, es ist dem Offenlandbereich zuzuordnen
- der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan geht davon aus, dass vorhandene Störungen des Landschaftsbildes durch die Planung verstärkt werden

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben im Plangebiet auf Grundlage des Landschaftsplanes und des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege befindet sich im Plangebiet ein archäologisches Kulturdenkmal (Brandgräberfeld). Durch eine Sondage wurde der Befund des Landesamtes nicht bestätigt. Die Sondage ergab keine Anzeichen auf das Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale. Das Plangebiet hat keine Funktion für die Erholung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG
LSA

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes.

Die nächst gelegenen bedeutenderen Schutzgebiete sind:

- FFH-Gebiet Nr.49 "Heide südlich Burg" (DE 3737-301)
Das FFH-Gebiet liegt ca. 2,5 km südlich des Industriegebietes. Charakteristisch für die durch militärische Nutzung entstandene Landschaft sind ausgedehnte trockene Calluna-Heiden. Es dient hochspezialisierten Tierarten als Lebensraum.
- NSG Bürgerholz / FFH-Gebiet Nr.40 "Bürgerholz bei Burg"(DE3637-302)
Dieses als NSG und FFH-Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt ca. 4 km nördlich der festgesetzten Industriegebiete.
Charakteristisch für das Gebiet ist ein großer Anteil an Erlenbruchwäldern. Auf den grundwasserferneren Standorten des zentralen östlichen Teiles ist ein Schattenblümchen-Rotbuchenwald die bestimmende Waldgesellschaft. Im Nordosten des Gebietes stockt ein Eichen-Ulmen-Hartholzauenwald. Erwähnenswert ist das Vorkommen der Orchidee Großes Zweiblatt (*Listera ovata*). Als Vorwaldstadien schließen sich teilweise Birken- und Birken-Eichenwälder an die Erlenwälder an. In den Randlagen zu den Erlenbrüchen hat die Orchidee Breitblättrige Sitter (*Epipactes helleborine*) ihren Lebensraum. Im Südosten des NSG treten ausgedehnte Kiefernforste auf. An Gräben und in Senken treten Röhricht und Großseggenriede auf. In Gräben und Schlenken kommt die Wasserfeder (*Hottonia palustris*) vor.
Das NSG mit seinem hohen Altholzanteil ist bedeutendes Brutgebiet und Lebensraum von Kranich, Bekassine, Schwarzstorch, Rot - und Schwarzmilan, Habicht, Wespenbussard, Mittelspecht, Waldschnepfe und Eisvogel. Vorkommende Reptilienarten sind Ringelnatter und Waldeidechse. Die Amphibien Kreuz- und Wechselkröte, Moorfrosch und Teichmolch kommen ebenfalls im Gebiet vor.
- FFH-Gebiet "Elbaue bei Bertingen" (DE 3637-301)
Mit diesem FFH-Gebiet sind die Auenbereiche der Elbe ausgewiesen. Es liegt vom Plangebiet ca. 7,5 km entfernt in nordwestliche Richtung.
Der naturnahe Elbelauf mit teilweise weitgehend naturbelassenen Elbufern bzw. Zwischenbuhnenfeldern stellt einen wichtigen Lebensraum seltener gewässerbewohnender Tierarten sowie seltener Pflanzenarten dar. Charakteristisch sind die im Gebiet verbreitet vorkommenden Weichholzauenreste. Das Schutzgebiet ist zudem als ein Ausschnitt einer naturnahen Flusslandschaft mit charakteristischen Landschaftsbestandteilen und Relief, wie z.B. Prallhangstrukturen, ein bedeutendes Nahrungs-, Brut- sowie Rast- und Überwinterungsgebiet für auentypische Vogelarten.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 4 km nordwestlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalaue" ca. 7,5 Kilometer nordwestlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle-Külzauer Forst" ca. 4 km westlich des Plangebietes
- Flächennaturdenkmal "Bruch an der Bergmühle Gütter" ca. 1 km nordöstlich des Industriegebietes

Planbedingte Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die vorgenannten Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

2.1.2. Geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich mehrere Biotope, die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen. Sie wurden in der Biotoptypenkartierung festgestellt. Dies sind:

Feuchtstandorte

- Binsen und Simsenriede (NSE) und nährstoffreiche Sumpfgebiete (NSY) mit Weidengebüsch (HFA) östlich der ehemaligen neuen Kaserne an der Nordgrenze des Plangebietes
→ sehr hohe Bedeutung für den Naturhaushalt
- Binsen und Simsenriede (NSE) mit Weidengebüsch (HFA) am Süden des Grabens im Norden der bestehenden Papierfabrik innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.45 der Stadt Burg
→ sehr hohe Bedeutung für den Naturhaushalt

trocken-warme Standorte

- naturnahes Gebüsch trocken-warmer Standorte (HTA) an der Nordgrenze der Bahnflächen
Der Biotoptyp ist hier als lineare Heckenstruktur entlang der Bahntrasse ausgeprägt und hat eine hohe Bedeutung für die Avifauna.

Nach Information des Landkreises Jerichower Land (FB Umwelt, SG Natur- und Immissionschutz, Schreiben vom 09.05.2006) wird darüber hinaus auf das Vorkommen von Feldgehölz, Trocken- und Halbtrockenrasen, Kleingewässern und einen Brutplatz des besonders geschützten Mäusebussard hingewiesen. Ein Brutplatz des Mäusebussard wurde in der avifaunistischen Untersuchung erfasst. Er liegt nordöstlich in einer Entfernung von ca. 40 Meter nördlich der Grenze des Geltungsbereichs.

Eine zum Biotoptyp Halbtrockenrasen gehörende Fläche wurde im Südosten des Gebietes, innerhalb des Gewerbegebietes kartiert. Dessen Naturschutzwert wurde wegen starker Ausbreitung von Ruderalgesellschaften und des Landreitgrases als gering bewertet, so dass der Schutzstatus nur eingeschränkt zu sichern ist.

Bei einem kartierten Wasseraustritt handelt es sich um Schichtenwasser. Die weiteren, im Geltungsbereich vorkommenden Oberflächengewässer wurden nicht dem Schutzstatus zugeordnet.

2.1.3. Schutzgut Boden

Eingriffsfläche: Industriegebiet und Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.45

Bei den Böden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Sandrosterde- und Sandbraunerde- Standorte mit mäßigem Ertragspotenzial bei ackerbaulicher Nutzung und einer hohen Erosionsgefährdung gegenüber Wind. Die im Geltungsbereich vorhandenen Grünlandflächen besitzen ein geringes Ertragspotenzial.

Nach Ergebnissen des geotechnischen Berichtes (Baugrundbüro Heinemann/Klemm/ Wacker-nagel 2005) ergibt sich von der Geländeoberfläche beginnend folgende Bodenschichtung:

- Sand (Abschlammungen)
- schluffiger Ton (Abschlammungen)
- Geschiebemergel
- Sand/Kies
- Geschiebemergel
- Sand
- Rupelton

Die obere sandige Bodenschicht reicht bis in eine Tiefe von 0,6 – 1,4 Meter unter Gelände und ist überwiegend schluffig bis stark schluffig, im östlichen Bereich teilweise nur mit geringem Feinkornanteil. Der obere, ca. 0,3 Meter dicke Bodenbereich bildet den Oberboden.

Bestandsbewertung:

Die vorhandenen Sandböden haben eine mangelnde Fähigkeit, Schadstoffe zu binden und zu puffern.

Die Produktionsfunktion ist entsprechend der geringen Bodenwertzahlen von 30 gering. Hinsichtlich der Lebensraumfunktion hat der angetroffene Boden allgemeine Bedeutung.

Vorbelastung:

Die Böden sind infolge der ehemaligen militärischen Nutzung durch Aufschüttungen und Bodenabtrag anthropogen verändert.

Im Plangebiet sind mehrere Altlastenverdachtsstandorte erfasst, die aus der ehemaligen militärischen Nutzung des Westteiles des Plangebietes resultieren.

Als Schwerpunkte für die erforderlichen Erkundungsarbeiten wurden die Standorte KF17, KF18, KF19, KF20 und KF28 herausgearbeitet. /4/

Diese Standorte wurden in der abschließenden nutzungsorientierten Gefährdungsabschätzung /5/ untersucht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Altlastenverdacht nur in zwei Flächen erhärtet wurde und in diesen Fällen kein Sanierungserfordernis bei einer gewerblichen bzw. industriellen Nutzung erkannt wurde. Eine relevante Schutzgutgefährdung wurde nicht festgestellt. Die abschließende nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung /5/ gibt zusammenfassend folgende Einschätzung: " Auf den Flächen KF17 und KF19 muss angesichts der festgestellten Bodenkontaminationen im Falle von Tiefbauarbeiten mit entsprechend belastetem Boden gerechnet werden, welcher möglicherweise entsorgt werden muss. Die bisher ermittelten Konzentrationen lassen jedoch vermuten, dass ein Bodenaushub auf diesen beiden Kontaminationsflächen keine höheren Belastungen (insbesondere durch MKW) aufweisen wird, als sie dem LAGA-Zuordnungswert Z1.2 entsprechen." Das Volumen des belasteten Erdreiches wurde bei KF17 mit ca. 220 m³ und K19 mit ca. 100 m³ eingeschätzt. Die Standorte KF17 und KF19 umfassen:

- Standort KF17
Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Standort befindet sich am Nordwestrand des Plangebietes auf dem ehemaligen Kasernengelände. Der Bereich umfasste mehrere Wasch- und Wartungsrampen und Ölabscheidergruben, die einen schadhafte Betonboden aufwiesen. Die Bausubstanz wurde zwischenzeitlich zurückgebaut, dabei zeigten sich keine organoleptischen Auffälligkeiten. Der gesamte Bereich ist stark mit ruderaler Krautflora und vereinzelt Büschen und Bäumen überwachsen.
- Standort KF19
Der Standort umfasst ein ehemaliges Wartungsgebäude. Es befindet sich auf dem Übungsgelände direkt an der ehemaligen Mauer zum Kasernenbereich. Das Gebäude wurde bisher nicht zurückgebaut, es befindet sich in einem desolaten Zustand. Der schadhafte Betonboden weist Ölflecke auf, zahlreiche Kabelreste deuten auf einen Trafostandort hin. An der Südostecke befindet sich ein kleiner Anbau, der durch einen Durchgang mit dem Gebäude verbunden ist.

Gemäß den vorliegenden Erkundungen sind keine Belastungen des Bodens zu erwarten, die einer industriellen Nutzung entgegen stehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der militärischen Vornutzung das Auftreten kleinflächiger Bodenverunreinigungen auch an anderen Stellen als den bisher bekannten Standorten nicht ausgeschlossen werden kann.

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand vorliegender Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung mit Abwurfkampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bei den beabsichtigten Baumaßnahmen keine Abwurfkampfmittel gefunden werden. Gleichwohl kann das Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art nicht ganz ausgeschlossen werden. Auf die diesbezüglich bestehende gesetzliche Meldepflicht wird hingewiesen.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Eingriffsfläche: kein Eingriff erkennbar

Fließgewässer: Im Norden des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.45 befindet sich ein Graben, der nördlich des Plangebietes in östlicher Richtung fließt und dem mehrere Entwässerungsgräben zufließen. Der Graben mündet östlich in den Fliegergraben, einem Zufluss zur Ihle.

Stehende Gewässer: Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein künstlich angelegtes Niederschlagswasserrückhaltebecken im Bereich der Papierfabrik sowie ein kleines stehendes Gewässer auf dem ehemaligen Kasernengelände.

Die Bedeutung von Oberflächengewässern wird anhand natürlicher Regulationsprozesse (Selbstreinigungsvermögen und Retentionsvermögen) sowie der Biotopfunktion bewertet. Die Ihle und der Fliegergraben sind mäßig belastet (Güteklasse II) und bedingt naturnah ausgebildet. Sie besitzen eine mittlere Bedeutung hinsichtlich natürlicher Regulationsprozesse und Biotopfunktion. Die Entwässerungsgräben besitzen einen naturfernen Charakter und sind durch fehlende Gewässerschonstreifen beeinträchtigt. Sie sind mit einer geringen Bedeutung hinsichtlich natürlicher Regulationsprozesse und Biotopfunktion einzustufen.

Grundwasser:

Eingriffsfläche: Industriegebiet und Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.45

Im Plangebiet stehen unterhalb des oberen Geschiebemergels zwei Grundwasserleiter an. Die Ruhewasserstände in diesen Grundwasserleitern lagen bei den Erkundungen im Rahmen der geotechnischen Untersuchung (2005) zwischen 41,9 und 44,2 m HN. Über dem oberen Geschiebemergel

steht örtlich Stauwasser an. Schichtenwasser wurde in 3,0 m Tiefe angetroffen, örtlich nur wenige Dezimeter unterhalb der Geländeoberfläche.

Der Süden von Burg ist auf den nicht mit Wald bestandenen Sandböden, mit einer Hangneigung von weniger als 3° als Gebiet mit relativ hohem Grundwasserneubildungspotenzial (mittlere Grundwasserneubildungsrate 50 mm – 100 mm) einzustufen.

Das Grundwasser steht im Geltungsbereich vorrangig > 10 Meter unter Flur an. Grundwasserflurabstände

von 2 – 10 Meter finden sich im Osten des Bebauungsplanbereiches.

Mit Schadstoffeinträgen ist durch die stark befahrene Bundesstraße B246a westlich des Geltungsbereiches und durch die ehemalige militärische Nutzung der Fläche (Altlastenstandorte siehe Schutzgut Boden) zu rechnen.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bewertung: (Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/)

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist entsprechend der mächtigen Grundwasserströme mit hoch zu bewerten.

Die Grundwasserneubildung (abhängig von Art und Menge des Niederschlags, Durchlässigkeit des Substrats und Art der Vegetation) ist mit 50 - 100 mm/Jahr mit mittel im Vergleich mit den relativ geringen jährlichen Niederschlagsmengen (488 mm) und der durchschnittlichen Grundwasserneubildungsrate von < 50 mm in der Gemarkung Burg zu beurteilen.

Das Grundwasser ist größtenteils im Geltungsbereich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen bei einem Flurabstand von > 10 m und einem hohen Anteil bindiger Bildungen des Substrats relativ geschützt. Die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist dementsprechend in diesem Bereich mit mittel zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Eingriffsfläche: Industriegebiet und Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.45

Pflanzen und Biotopausstattung

Im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden die Biotoptypen im Plangebiet in den Monaten Mai und Juni 2006 durch terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes flächenhaft kartiert. Für eine detaillierte Darstellung wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen. Das Plangebiet wird durch folgende Biotoptypen geprägt:

- die vorhandene gewerbliche Nutzung der Papierfabrik Burg im Zentrum des Plangebietes mit ihrem erheblichen Überbauungs- und Versiegelungsgrad (Bebauungsplan Nr.45)
- im Norden die großflächigen Ansaatrasenbereiche bis zum Graben nördlich des Plangebietes
- im Nordwesten ein geschützter Biotopbereich bestehend aus Binsen und Simsenrieden, Sumpfbereichen mit Weidengebüschen, ein zweiter flächenmäßig kleinerer jedoch ebenfalls gemäß §37 NatSchG LSA geschützter Bereich befindet sich südlich davon innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.45
- im Westen ein durch Ruderalfluren ausdauernder Arten und Gebüsche geprägter Bereich auf dem ehemaligen Kasernen- und Übungsgelände der Neuen Kaserne
- entlang der Bahnlinie an der Südgrenze des Plangebietes die gemäß §37 NatSchG LSA geschützter Biotop eines Gebüsches trocken-warmer Standorte
- im Teilgeltungsbereich 2 für die Landschaftshecke Ackerflächen

Anhand der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorkommenden Kartierung wurden die im Plangebiet differenzierten Biotoptypen entsprechend der Bewertungsliste (Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt) eingestuft und ihr Biotopwert ermittelt. (vergleiche Begründung Punkt 6.3.)

Fauna

Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/

Zur Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Fauna erfolgte eine Erfassung der Tierklassen Vögel, Kriechtiere und Lurche im Plangebiet und in den angrenzenden Lebensräumen. Es wurden fünf Amphibienarten und eine Reptilienart festgestellt. Davon sind die Kreuzkröte als stark gefährdete Art und die Zauneidechse als gefährdete Art in der Roten Liste Sachsen-Anhalt erfasst. Die Erdkröte ist in der Vorwarnliste verzeichnet. Weiterhin wurde die in der bundesweiten Roten Liste als stark gefährdete Art erfasste Knoblauchkröte festgestellt. Lebensräume der Lurche sind im wesentlichen die Feuchtbereiche im Nordwesten des Plangebietes aber auch die Niederschlagswasserrückhaltungen. Die streng geschützte Zauneidechse besiedelt trockene und warme sowie keine und schütterere Vegetation aufweisende Flächen. Diese Bedingungen erfüllen vor allem der Bahndamm und teilweise die offenen Bereiche im Westen des Plangebietes. Der Bahntrasse kommt eine wichtige Funktion im Rahmen des Biotopverbundes zu.

Während der Kartierung im Jahr 2006 wurden 51 Vogelarten, davon 38 Arten als Brutvögel und zwei Arten als Brutvögel in den unmittelbar angrenzenden Randbereichen mit Bindungen zum Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Es wurden 5 Arten festgestellt, die in eine Kategorie der Roten Liste der Vögel des Landes Sachsen-Anhalt darunter zwei Brutpaare der Grauammer und ein Feldsperlingpaar. Weiterhin wurden 15 Vogelarten, die auf der Vorwarnliste zur Roten Liste stehen, festgestellt (14 als Brutvögel), darunter größere Vorkommen der Dorngrasmücke (19 Reviere) und der Goldammer (10 Reviere). Weitere Rote Liste Arten halten sich als Nahrungsgast auf. An streng geschützten Arten wurden die Rohrweihe, der Mäusebussard, der Wendehals (randlich), die Haubenlerche und die Heidelerche festgestellt. Weitere streng geschützte Arten und Rote Liste Arten wurden als Nahrungsgast festgestellt. Im Plangebiet dominieren die Busch- und Baumbrüter, denen die vorhandenen Gehölzbestände günstige Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Besonders auffallend ist der hohe Anteil der Bodenbrüter, die einen deut-

lichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna, insbesondere im urbanen Bereich, geben. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Pflege im Siedlungsraum eine erhöhte Bedeutung zukommt. Hervorzuheben ist die in Sachsen-Anhalt gefährdete Grauammer, die drei Lerchenarten und die 5 Reviere des in Deutschland gefährdeten Braunkehlchens.

Das Vorkommen der Röhrichtbrüter ist auf die beiden Gewässer beschränkt.

Wegen des Fehlens von Altbäumen, bleiben die Höhlen- und Nischenbrüter ausschließlich auf Brutplätze an Gebäuden beschränkt.

Bewertung

Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/

Im gesamten Plangebiet konnten 38 Arten als Brutvögel kartiert werden. Das entspricht 18 % der in Sachsen-Anhalt als Brutvögel nachgewiesenen Arten. Berücksichtigt man die 2 Randsiedler mit Bindung zum Plangebiet wurden 19% der für Sachsen-Anhalt nachgewiesenen Brutvogelarten festgestellt. Somit wurde etwa ein Fünftel aller in Sachsen-Anhalt brütenden Arten festgestellt.

Zur Bewertung, auch im Vergleich mit anderen Gebieten, ist die Gesamtartenzahl nicht geeignet, da sie ausschließlich von den vorhandenen Lebensräumen, deren Ausstattung mit Landschaftselementen, deren Größe und Verzahnung mit anderen Lebensräumen und vielfältigen anthropogenen Einflussfaktoren abhängt.

8 Arten, das entspricht 20% des Gesamtartenspektrums, zeigen in den neuen Bundesländern einen abnehmenden Brutbestand. Von im Brutbestand zunehmenden Arten konnten 6 (15%) und im Brutbestand gleich bleibenden Arten 26 (65%) erfasst werden.

Gefährdete Arten

Die 5 in eine Kategorie der Roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt eingestuftten Arten entsprechen 9,8% des erfassten Gesamtartenbestandes. 2 Arten der Roten Sachsen-Anhalts wurden als Brutvögel nachgewiesen, das entspricht 5% der Brutvögel.

Avifaunistische Wertigkeit des Untersuchungsgebiets

Einen besonderen Wert haben die außerhalb des bestehenden Betriebsgeländes, im Westen sich großflächig erstreckenden, mit Gehölzen durchsetzten, Ruderal- bzw. Hochstaudenfluren. Diese Biotope stellen heute wichtige Ersatzlebensräume für Arten der strukturreichen Feldflur, wie Neuntöter, Dorngrasmücke, Braunkehlchen und Grauammer dar. Auf intensiv bewirtschafteten Agrarflächen fehlen häufig derartige Landschaftsrequisiten. In diesem Bereich siedeln die in Sachsen-Anhalt gefährdete Grauammer und das in Deutschland gefährdete Braunkehlchen.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Eingriffsfläche: Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.45

Folgende Landschaftsbildeinheiten lassen sich im Geltungsbereich und der weiteren Umgebung einteilen: (Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/)

- Kiefernwälder und Offenlandbereiche mit Magerrasen und Zwergstrauchheiden des Krähenberges
Diese Flächen mit Kiefernwäldern und Offenlandbereichen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches südwestlich der Bundesstraße B246a in Richtung Autobahn A2. Der Krähenberg ist die höchste Erhebung innerhalb der naturräumlichen Einheit.
- Stadtrand von Burg, neugebaute Siedlung südlich der Grabower Landstraße und ehemalige Kaserne
Außerhalb des Geltungsbereiches Richtung Norden werden der südliche Ortsrand von Burg, Richtung Nordosten die neugebaute Siedlung südlich der Grabower Landstraße und die im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich anschließenden Gebäude der ehemaligen Kaserne als eine Landschaftsbildeinheit betrachtet.
- ungegliederte Ackerflächen

- Außerhalb des Geltungsbereiches liegen großflächige ungegliederte Ackerflächen westlich der Bundesstraße B246a sowie nördlich und östlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes.
- reichstrukturierter Grünlandbereich
Im Geltungsbereich westlich der vorhandenen Papierfabrik und der angrenzenden Umgebung hat sich eine reich strukturierte Vegetation mit markanten Einzelbäumen, Baumgruppen und Gebüschs sowie Pionierwäldern entwickelt.
 - vorhandenes Gewerbe- und Industriegebiet
Das Gebiet ist technisch vollständig überformt. Es ist geprägt durch einfache Gebäude und Hallen und umgeben von großflächigen versiegelten Flächen.
 - Feuchtgebiet nordwestlich der vorhandenen Papierfabrik
Dieses Feuchtgebiet mit dem Entwässerungsgraben, der in den Seitenarm der Ihle mündet, reicht im Norden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein.
Pionierwald im Nordosten des Geltungsbereiches
Im Nordosten sind Anlagen zur Prozesswasseraufbereitung geplant. In diesem Bereich befindet sich eine größere Fläche mit Pionierwald, umlagert von Grünland- und Ruderalbereichen.
 - Fliegergraben
Im Nordosten außerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Fliegergraben, in den die Entwässerungsgräben münden.

Bewertungskriterien

Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/

Die in der Bestandsbeschreibung abgegrenzten und beschriebenen landschaftsästhetischen Raumeinheiten werden im Folgenden hinsichtlich ihres ästhetischen Eigenwertes bewertet, der ein Maß für die Bedeutung einer Landschaft ist. Der ästhetische Eigenwert setzt sich aus den Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart zusammen. Diese haben sich in empirischen Untersuchungen als repräsentativer Ausdruck für den ästhetischen Eigenwert einer Landschaft erwiesen.

Bewertung

Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/

1. Kiefernwälder und Offenlandbereiche mit Magerrasen und Zwergstrauchheiden des Krähenberges
Diese Einheit ist durch Kiefern-Monokulturen und Offenlandbereiche mit Magerrasen und Zwergstrauchheiden geprägt. Das Landschaftsbild wird durch Sichtbeziehungen von den Offenlandbereichen zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet sowie den Lärm- und Schadstoffimmissionen der Bundesstraße B246a und der Autobahn A2 beeinträchtigt.
Dieser Einheit kommt hinsichtlich einer Erholungsfunktion aufgrund der militärischen Nutzung und der Verlärmung durch die Autobahn A2 und die Bundesstraße B246a keine Bedeutung zu. Infolge der Vorbelastungen wird die Landschaftsbildeinheit mit einer mittleren Bedeutung hinsichtlich des ästhetischen Eigenwertes eingestuft. Die visuelle Verletzlichkeit wird im Bereich der Kiefernwälder mit gering und im Bereich der Offenlandflächen mit hoch bewertet.
2. Stadtrand von Burg, neugebaute Siedlung an der Grabower Landstraße und ehemalige Kaserne
Vom Stadtrand aus, der nach Süden hin größtenteils mit Kleingärten und Freiflächen mit Gehölzen bestanden ist, bestehen bei fehlender Ortsrandbegrünung beeinträchtigende Blickbezüge zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet. Von der neu angelegten Siedlung mit geringem Vegetationsbestand an der höher gelegenen Grabower Landstraße sind über die ausgedehnten Ackerflächen hinweg Sichtbeziehungen zu den reichstrukturierten Gehölzbeständen des Fliegergrabens und dem Ortsrand von Burg mit Bäumen gegeben. Das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet insbesondere die Papierfabrik kann hier jedoch aufgrund fehlender Eingrünung als erhebliche Sichtbeeinträchtigung gewertet werden. Das ehemalige Kasernengelände und die Umgebung sind mit Bäumen und Gehölzen bestanden. Sichtverschattend gegenüber dem Gewerbe- und Industriegebiet wirken die Bäume und Gehölze für den Großteil des ehemaligen Kasernengeländes.

Bedingt durch die unmittelbare Nähe zum Gewerbe- und Industriegebiet ist jedoch in nicht sichtverschatteten Bereichen mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Zudem sind in allen Bereichen Lärm-, Schadstoff- u.a. Geruchsimmissionen anzunehmen. Der landschaftsästhetische Eigenwert wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen mit mittel eingestuft.

Die visuelle Verletzlichkeit ist bei vorhandenen Baumbeständen gering, nimmt aber bei den ungeschützten vegetationsfreien Standorten erheblich zu.

3. ungegliederte Ackerflächen

Westlich der Bundesstraße B246a sowie nördlich und östlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes sind großflächige ungegliederte Ackerflächen vorhanden. Es bestehen Sichtbeeinträchtigungen durch das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet.

Zudem sind Lärm- und Schadstoffimmissionen von der Bundesstraße B246a sowie dem Gewerbe- und Industriegebiet gegeben. Freileitungen stellen eine weitere Beeinträchtigung dar. Die Erholungsfunktion dieser Flächen ist infolge der mangelnden Erschließung mit gering einzustufen. Der landschaftsästhetische Eigenwert wird als gering beurteilt. Die visuelle Verletzlichkeit wird bei den großflächigen ungegliederten Ackerflächen mit hoch bewertet.

4. reichstrukturierter Grünlandbereich

Im Geltungsbereich westlich der vorhandenen Papierfabrik und der angrenzenden Umgebung hat sich eine reich strukturierte Vegetation mit markanten Einzelbäumen, Baumgruppen und Gebüsch sowie Pionierwäldern entwickelt. Vorbelastungen sind durch Schadstoff- und Lärmimmissionen von der Bundesstraße B246a und dem vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet gegeben. Innerhalb der ansonsten ausgeräumten Ackerflächen und dem beeinträchtigenden vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet stellt diese Landschaftsbildeinheit eine Bereicherung dar und besitzt einen hohen landschaftsästhetischen Eigenwert. Zudem leistet sie einen Beitrag zur Sichtverschattung für die ehemalige Kaserne und in Teilen für den Ortsrand von Burg. Sie besitzen Potenzial für die Erholungsfunktion.

Die visuelle Verletzlichkeit kann angesichts der vorhandenen Baumbestände mit gering eingestuft werden.

5. vorhandenes Gewerbe- und Industriegebiet

Das Gebiet ist technisch vollständig überformt. Es ist geprägt durch einfache Gebäude und Hallen und umgeben von großflächigen versiegelten Flächen. Baumbestände zur Einbindung sind kaum vorhanden. Insbesondere die Papierfabrik mit ihren Geruchsimmissionen stellt eine Belastung dar. Lärm- und Schadstoffimmissionen sind ebenfalls gegeben. Diese Einheit wird mit einer sehr geringen Bedeutung bewertet.

6. Feuchtgebiet nordwestlich der vorhandenen Papierfabrik

Dieses Feuchtgebiet mit dem Entwässerungsgraben, der in den Fliegergraben mündet, ist mit Weidengebüsch und Binsen- und Simsenried sowie Schilf-Landröhricht und Staudenfluren bestanden und reicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Durch die vielfältige reich strukturierte Vegetation mit hohem Natürlichkeitsgrad stellt sie – insbesondere in Verbindung mit dem Grünlandbereich (Nr.4) – eine Aufwertung für das ansonsten geringwertige Landschaftsbild in der Umgebung des Geltungsbereiches dar. Vorbelastungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen der Bundesstraße B246a sind infolge der größeren Entfernung und den dazwischen liegenden Gebäuden der ehemaligen Kaserne als geringer einzustufen. Der landschaftsästhetische Eigenwert dieses mit vorwiegend geschützten Biotopen besetzten Bereiches wird mit sehr hoch angesetzt. Diese Einheit besitzt Potenzial für die Erholungsfunktion. Die visuelle Verletzlichkeit kann bedingt durch die sichtverschattenden vorhandenen Gehölzbestände und die reich strukturierte Vegetation mit gering eingestuft werden.

7. Pionierwald östlich des Geltungsbereiches

In diesem Bereich befindet sich eine größere Fläche mit Pionierwald, umlagert von Grünland- und Ruderalbereichen. Insbesondere in Verbindung mit dem Auebereich des Fliegergrabens trägt diese vielfältiger strukturierte Einheit zu einer Aufwertung der ansonsten ausgeräumten Landschaft bei. Sichtbeziehungen sind innerhalb des Waldes zum vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet nicht gegeben. Der Baumbestand trägt aber zur Einbindung eines Teils der vorhandenen Gebäude gegenüber dem südlichen Ortsrandes von Burg und

der neugebauten Siedlung an der Grabower Landstraße bei. Vorbelastungen sind ausgehend von dem unmittelbar angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet gegeben. Der landschaftsästhetische Eigenwert wird unter Berücksichtigung der Verbindung zum Seitenarm mit hoch eingestuft. Die visuelle Verletzlichkeit kann bedingt durch die sichtverschattenden vorhandenen Gehölzbestände und die reich strukturierte Vegetation mit gering eingestuft werden.

8. Fliegergraben

Die Vegetation im Bereich dieser Aue gestaltet sich mit Baumreihen und -gruppen, mesophilem Grünland, Röhrichtern und Stauden sowie Wildgrasfluren mit Stauden abwechslungsreich und vielfältig strukturiert. Die gliedernde und landschaftsbildaufwertende Funktion dieser Einheit sowie die teilweise sichtverschattende Funktion in Verbindung mit dem Pionierwald (Nr.7) für die Siedlungen im Norden innerhalb der ausgeräumten geringwertigen Ackerlandschaft führt zu einem hohen landschaftsästhetischen Eigenwert. Vorbelastungen durch das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet sind aufgrund der Baumbestände mit gering anzunehmen. Diese Einheit besitzt ein Potenzial für die Erholungsfunktion. Die visuelle Verletzlichkeit kann angesichts der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände mit gering eingestuft werden.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Eingriffsfläche: Plangebiet und Umfeld mit Ausnahme des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.45

Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/

Der Altkreis Burg gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Im Süden Burgs mit dem vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiet wurden laut Landschaftsplan folgende Raumeinheiten (Klimatope) unterschieden:

Klimatische Wirkungsräume: Vorhandenes Industrie- und Gewerbegebiet an der Bundesstraße B246a: Gewerbeklimatope mit hoher Versiegelung, mittlerer bis hoher Baumasse, weitestgehend ohne Bäume und andere Gehölze, im Sommer starke Aufheizung und geringe Luftfeuchte, emittierende Betriebe

Klimatische Ausgleichsräume

Freilandklimatope: Acker- und Grünlandflächen mit der Funktion der Kaltluftproduktion in windarmen Strahlungs Nächten im Plangebiet und Umgebung

Die entstehende Kaltluft fließt in dem bewegten Gelände in Richtung des tiefsten Punktes und somit in die Täler von Fliegergraben und Ihle Richtung Stadtgebiet (Kaltluftleitbahn).

Waldklimatope mit der Funktion der Frischluftproduktion: Der bewaldete Krähenberg im Süden erfüllt zusätzlich zur Frischluftproduktion noch die Funktion des Immissionsschutzes zur stark befahrenen Autobahn A2. Die häufigen Südwestwinde leiten die hier entstehende Frischluft nach Norden in das Stadtgebiet.

Lufthygienische Situation: Unmittelbar westlich entlang des geplanten Gewerbe- und Industriegebiet verläuft die stark befahrene Bundesstraße B246a, weiter südlich befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung die Autobahn A2 in Ost-West-Richtung. Auch das vorhandene Industriegebiet verursacht wahrnehmbare Geruchsemissionen insbesondere durch die vorhandene Papiermaschine der Papierfabrik. Für die Papiermaschine liegt eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung vor, in deren Rahmen die Einhaltung der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) geprüft wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, nicht zu verzeichnen sind, dennoch bestehen erhebliche Vorbelastungen.

2.1.8. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungsraum. Die näheren umgebenden Landschaftseinheiten weisen aufgrund der landschaftsbildwirksamen Beeinträchtigungen und der Geruchs- und Lärmbeeinträchtigung nur eine geringe Eignung als Erholungsraum auf. Auch die weiter entfernten Landschaftsbildeinheiten der Offenlandbereiche werden nur gering aktiv für Erholungszwecke genutzt. Beeinträchtigend wirken hier neben dem durch die Industrieansiedlung gestörten Landschaftsbild die fehlende Erschließung der Landschaft und die Konkurrenz durch attraktivere Erholungsbereiche in den Landschaftseinheiten des Elbtales, des Bürgerholzes und des Külzauer Forstes. Eine aktive Erholungsnutzung findet im Bereich der Wohngebiete und der Gärten südlich der Grabower Landstraße statt. Diese wird beeinträchtigt durch die Störung des Landschaftsbildes durch das Industriegebiet.

Lärm: (Quelle schalltechnisches Gutachten /2/) Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden die maßgeblichen Immissionsorte und die maßgeblichen Vorbelastungen an den Immissionsorten ermittelt. Weiterhin wurde eine Gemengelagenprüfung durchgeführt. Die maßgeblichen Immissionsorte sind:

- IO 1 Wohnhaus Anhaltiner Straße 6
- IO 2 Wohnhaus Stresemannstraße 8
- IO 3 Wohnhaus Robert-Koch-Straße 48
- IO 4 Wohnhaus Wolfgang-Amadeus-Mozart-Straße 2-6
- IO 5 Thomas-Müntzer-Straße 3

Dies sind die jeweils für ein Gebiet als nächstgelegenen zum Plangebiet anzunehmenden Gebäude mit immissionsempfindlichen Nutzungen. Seitens der Oberen Immissionsschutzbehörde wurde empfohlen, das Asylbewerberwohnheim an der Zerbster Chaussee als Immissionsort anzunehmen. Dies wurde von Seiten des Gutachters als nicht erforderlich angesehen, da Wohnheime, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, ein geringeres Schutzbedürfnis aufweisen als die Wohnbebauung an der Anhaltiner Straße und somit nicht als maßgeblicher Immissionsort anzunehmen sind. Weiterhin hat der Gutachter die bestehende Vorbelastung durch die Bauabschnitte 1 bis 3 und den Bauabschnitt 4 des Industrie- und Gewerbeparkes Burg in der bisher verbindlichen Abgrenzung geprüft. Die Vorbelastung wurde an allen Immissionsorten als erheblich festgestellt. Dies gilt insbesondere bei einer typisierenden Betrachtung für den Fall, dass die Emissionskontingente von ca. 60 dB(A) nachts im Industrie- und Gewerbepark Burg vollständig ausgenutzt werden.

Der Gutachter hat hier trotz des großen Abstandes zwischen den Wohngebieten südlich der Grabower Landstraße und den Industriegebieten des Industrie- und Gewerbeparkes Burg eine Gemengelagensituation ermittelt, da bei Auslastung der bestehenden Emissionskontingente des Industrie- und Gewerbeparkes Burg im Bestand die Richtwerte für die dort zumindest für Teilbereiche an der Gustav-Stresemann-Straße anzusetzenden Reinen Wohngebiete um teilweise über 5 dB(A) überschritten werden. Der Gutachter hat auf Grundlage der Gemengelagenprüfung empfohlen, die geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen. Im vorliegenden Fall sieht er die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete als geeignet für das Gebiet südlich der Grabower Landstraße an.

Das Plangebiet der Industriegebiete selbst ist im westlichen Randbereich den Immissionen durch die Bundesstraße B246a ausgesetzt, die hier in Dammlage verläuft. Da die Gewerbe- und Industriegebiete vom Grundsatz keine schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beinhalten, ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Bundesstraße B246a nicht zu erwarten.

2.1.9. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Wie bereits unter Punkt 1.4. angeführt, hat das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege aufgrund einer Fundstelle die Vermutung geäußert, dass sich im Plangebiet ein archäologisches Kulturdenkmal befindet. Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und

Denkmalpflege wurde durch die Stadt Burg eine Sondage des Fundstellenbereiches beauftragt und durchgeführt, um den erforderlichen Umfang von Ausgrabungen abschätzen zu können. Im Ergebnis der Sondage wurden keine Hinweise auf das vermutete archäologische Kulturdenkmal festgestellt. Es ist daher davon auszugehen, dass archäologisch relevante Kulturgüter zu- mindest derzeit nicht erkennbar betroffen sind.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Biotope

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung im Wesentlichen auf die zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß §1a Abs.3 BauGB ist zu beachten, dass auf die Veränderungen abzustellen ist, die sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 73 ist eine Erweiterung des 4. Bauabschnitts des "Industrie- und Gewerbeparks Burg", für den bereits der Bebauungsplan Nr.45 Rechtsverbindlichkeit erlangt hat (Satzung vom 22.07.2002).

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr.45 werden alle eingriffsrelevanten Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr.73 übernommen, so dass hier kein Eingriff in den Naturhaushalt zu erwarten ist.

Der Bebauungsplan verursacht erhebliche Eingriffe in folgende höherwertige Biotopstrukturen:

- Pionierwaldbestand verschiedener Prägung auf insgesamt ca. 4.000 m²
- Baumgruppen und Baumreihen aus heimischen und nichtheimischen Arten 7.000 m²
- Gebüsche und Hecken auf ca. 18.000 m²
- Stillgewässer 240 m²
- Sümpfe und Röhrichte (nur teilweise) 6.580 m²
- Grünland auch ruderalisiert und Ruderalfluren (nur teilweise) ca. 150.000 m²

Von der Planung sind folgende Biotopflächen betroffen, die dem Schutzstatus gemäß §37 NatSchG LSA unterliegen:

| Code | Biotoptyp | Wertpunkte | Fläche (m ²) |
|------|--|------------|--------------------------|
| | <u>Gehölze</u> | | |
| HFA | Weidengebüsch außerhalb von Auen | 23 | 1.310 |
| HTA | Gebüsch trocken-warmer Standorte (naturnah) | 21 | 830 |
| | <u>Fließgewässer</u> | | |
| FQ | Quellen (noch zu prüfen) | 30 | 110 |
| | <u>Niedermoor/Sümpfe/Röhrichte</u> | | |
| NSE | Binsen- und Simsenried | 27 | 1.440 |
| NSY | Sonstiger nährstoffreicher Sumpf | 24 | 4.850 |
| NUY | Sonstige feuchte Hochstaudenflur, nitrophile Arten (Brennnessel) | 14 | 290 |

Diese geschützten Biotope können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erhalten werden.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Flächeninanspruchnahmen führen nicht überall zu einem vollständigen Funktionsverlust, da die zulässige Überbauung und Versiegelung begrenzt wird und grünplanerische Maßnahmen vorgesehen sind, die dem Eingriff gegenübergestellt werden können. Darüber hinaus wird mit der geplanten Festsetzung des Schutzwaldes im nördlichen Teil des Geltungsbereichs eine Aufwertung angestrebt, die durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen erzielt werden kann. Hierbei ist zu beachten, dass die geschützten Biotope kaum aufgewertet werden können.

Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.

- Fauna

Die umfangreichen Flächeninanspruchnahmen führen zu einem erheblichen Verlust von Tierlebensräumen und -habitaten. (Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/)

Amphibien: Besondere Bedeutung für diese Tiergruppe haben die Temporärgewässer im Nordwesten des Geltungsbereichs, in denen die Kreuzkröte und die Knoblauchkröte (beide streng geschützte Arten) vorkommen. Der Standort ist jedoch nicht durch Bebauung gefährdet, da er innerhalb des geplanten Schutzwaldes liegt. Der Standort muss daher von einer Aufforstung ausgenommen, gesichert und entwickelt werden.

Um die Funktionsbeziehungen zwischen Teillebensräumen nicht zu beeinträchtigen, sind darüber hinaus Vermeidungsmaßnahmen insbesondere in der Realisierungsphase vorzusehen.

Reptilien: Für die streng geschützte Zauneidechse stellen potenziell alle im Gebiet vorhandenen vegetationsfreien Sandflächen bzw. mit schütterer Ruderalvegetation und Halb- sowie Trockenrasen bewachsenen einen günstigen Lebensraum dar. Durch die Bebauung und einer damit verbundenen Erschließung, Versiegelung und der Anlage von typischen Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes werden diese Flächen für diese Art entwertet. Die natürliche Sukzession würde die Wertigkeit von Zauneidechsenlebensräumen jedoch ebenfalls einschränken, da sich der Wert der Fläche vor allem durch die kleinen Offenflächen ergibt, die zur Eiablage genutzt werden können.

Eine wichtige Funktion im Rahmen des Biotopverbundes mit umliegenden Flächen hat die Bahntrasse. Hier ist davon auszugehen, dass keine wesentliche Veränderung durch den Bebauungsplan erfolgt und diese wichtige vernetzende Struktur erhalten bleibt.

Avifauna: Die Lebensräume und Habitate im nördlichen Untersuchungsgebiet und südlich des Geltungsbereichs (nordöstlich u. a. Horststandort des Mäusebussard, Brutplätze des Wendehalses, des Neuntötters, südlich der Rohrweihe, des Neuntötters und der Haubenlerche) sind durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar gefährdet.

Herausragende Bedeutung haben weiterhin die im Westen sich großflächig erstreckenden, mit Gehölzen durchsetzten Ruderal- bzw. Hochstaudenfluren, die durch die geplanten Industriegebiete verloren gehen. Davon ist u. a. ein Brutplatz der streng geschützten Haubenlerche betroffen.

Zwei weitere Brutplätze dieser Art wurden im südlichen Teil des Geltungsbereichs kartiert. Diese Brutplätze wären jedoch ebenfalls durch die Zunahme der Vegetationsdichte durch natürliche Sukzession gefährdet. Durch die Schaffung begrünter Dachflächen bzw. von Kiesdächern auf flachen Industriebauten können Ersatzlebensräume für diese Art geschaffen werden.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird ebenfalls von mehreren Vogelarten, darunter durch den Neuntöter (streng geschützte Art) besiedelt. Dieser wurde jedoch auch außerhalb des Geltungsbereichs und im nördlichen Teil nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass durch Realisierung der im Norden geplanten Kompensationsfläche ausreichende neue Lebensräume als Ausgleich für die beanspruchte Fläche geschaffen werden.

Mit Beeinträchtigungen der Avifauna ist auch durch baubedingte Wirkfaktoren zu rechnen. Für die besonders oder streng geschützte Arten, die von der Überplanung der Flächen betroffen sein können, bestehen Verbote nach dem §42 i.V.m. §10 Abs.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Für mögliche Befreiungen nach dem §58 BNatSchG ist das Landesverwaltungsamt, als Obere Naturschutzbehörde, zuständig.

- Boden

Durch Überbauung und Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen auf zusätzlich ca. 13,37 Hektar verloren. Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von ca. 50% der Gesamtfläche des Erweiterungsbereiches.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der gewerblichen Nutzung und den für Industriegebiete erforderlichen Überbauungsgrad kaum möglich. Eine geringfügige Reduzierung kann durch Anwendung von Luft und Wasser durchlässigen Befestigungen erzielt werden.

Die geringen Bodenbelastungen stehen einer gewerblichen und industriellen Nutzung des Plangebietes nicht grundsätzlich entgegen, da diese in der Regel mit einer Versiegelung der belasteten Böden verbunden ist, wodurch ein Kontakt des Menschen mit belasteten Böden vermieden wird. Im Rahmen der abschließenden nutzungsorientierten Gefährdungsabschätzung wurde an zwei Standorten Boden festgestellt, der entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen gesondert zu entsorgen ist. Ein Sanierungserfordernis ist bei der festgesetzten Nutzung nicht erkennbar.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerung. Im Plangebiet steht das Grundwasser relativ oberflächenfern an. Die Geschützhöhe ist überwiegend günstig. Dies trifft auch auf den Bereich der vorhandenen Niederschlagswasserversickerung zu. Das Niederschlagswasser wird hier wieder zur Versickerung gebracht und damit ein erheblicher Teil des Eingriffes in den Grundwasserhaushalt ausgeglichen. Aufgrund der guten Filterwirkung des Bodens und des großen Grundwasserabstandes in diesem Bereich sind keine erheblichen Nachteile für den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Oberflächenwasser: Wesentliche Wasserflächen gehen durch die Flächeninanspruchnahmen nicht verloren. Der im Norden des Geltungsbereichs verlaufende Grabenabschnitt wird nicht unmittelbar beeinträchtigt.

- Klima/Luft

(Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/)

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Acker, Grünland) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Das Baugebiet liegt jedoch nicht in einer ausgepräg-

ten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden. Durch die Größe des geplanten Schutzwaldes wird eine Verbesserung der Frischluftproduktion erzielt. Nach Lage, Art und Maß der Darstellungen des Bebauungsplans ist daher kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt bezüglich der klimatischen und lufthygienischen Situation erkennbar. Durch den Betrieb der in den Baugebieten vorgesehenen Anlagen ist jedoch mit Auswirkungen durch Immissionen zu rechnen, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus gehen. Der Abstand des Plangebietes zu schützenswerten Nutzungen von ca. 800 Metern lässt bei typisierender Betrachtung gewerblicher und industrieller Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen durch Gerüche und Luftschadstoffe erwarten.

- Landschaftsbild/Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen. Konkrete Bauhöhen oder architektonische Gestaltungsgrundsätze sind im Bebauungsplan Nr. 73 nicht definiert; eine Begrenzung ergibt sich jedoch aus dem Verhältnis von Baumassenzahl zur Grundflächenzahl, so dass die Reichweite der Auswirkungen ungefähr eingeschätzt werden kann. Die Baumassenzahl bleibt unverändert. Hinzu kommen Gebäude des westlich sich anschließenden Industriegebietes mit einer Baumassenzahl von 7,0.

Die Auswirkungen auf die erfassten ästhetischen Raumeinheiten werden wie folgt bewertet.

(Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/)

| Landschaftsbildeinheit | landschaftsästhetischer Eigenwert vor Erweiterung | landschaftsästhetischer Eigenwert nach Erweiterung |
|--|--|---|
| Kiefernwälder und Offenlandbereiche mit Magerrasen und Zwergstrauchheiden des Krähenberges | gering | gering |
| Stadtrand von Burg, neugebaute Siedlung an der Grabower Landstraße und ehemalige Kaserne | gering | sehr gering |
| ungegliederte Ackerflächen | gering | gering |
| reichstrukturierter Grünlandbereich | hoch | sehr gering |
| Vorhandenes Gewerbe- und Industriegebiet | gering | gering |
| Feuchtgebiet nordwestlich der vorhandenen Papierfabrik | hoch | überbaute Fläche: sehr gering Restfläche: mittel |
| Pionierwald im Nordosten | hoch | sehr gering |
| Fliegergraben | hoch | mittel |

Ausgewiesene Erholungsflächen oder dafür besonders geeignete Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Der Eingriff in das Landschaftsbild in Bezug auf die Wohngebiete südlich der Grabower Landstraße wird durch die Anlage einer Landschaftshecke südlich der Wohngebiete gemindert.

- Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im wesentlichen durch die plangegebenen Emissionen des Plangebietes bestimmt. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hier vor allem die Lärmemissionen zu untersuchen, da diese als gebietstypisch für Gewerbe- und Industriegebiete angenommen werden können. Der Bebauungsplan setzt bezüglich der zulässigen Schallemissionen Emissionskontingente fest, die im Plangebiet den zulässigen Lärm kontingentieren. Sie wurden auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens (Punkt 2.7. der Begründung /3/) festgesetzt. Der Gutachter hat dabei sowohl die Vorbelastungen durch das bestehende Industriegebiet als auch die bestehende Gemengelage beachtet. Die festgesetzten Emissions-

kontingente bewirken, dass Überschreitungen der durch den Gutachter angesetzten Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht eintreten. Ihre Einhaltung ist im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Einzelanlagen zu beauftragen. Auswirkungen durch Geruchs-, Luftschadstoff- und Lichtemissionen sind nicht plangegeben durch den Bebauungsplan zu erwarten. Sie unterliegen einer Beurteilung in den Einzelgenehmigungsverfahren.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag) festgesetzte Maßnahmen:

- die entlang der Bahnanlage vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Größere Lücken sind durch Strauchpflanzungen zu ergänzen, wobei kleinere Offenlandbereiche erhalten bleiben sollen. Die Flächen wurden mit einer Erhaltungsbindung belegt.

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören
- Bei der Anlage der Niederschlagswasserrückhaltung ist zu berücksichtigen, dass dieses bei naturnaher Gestaltung von den im Gebiet vorkommenden Arten besiedelt werden kann und die Ufergestaltung ein ungehindertes Abwandern der Jungtiere ermöglicht.
- Während der Baudurchführung ist auf Amphibien zu achten, die ggf. die Baustellenzufahrten überqueren. Sollte dies in größerer Anzahl der Fall sein, sind entsprechend Schutzzäune mit Fangeinrichtungen einzurichten und zu betreuen.

- Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen beinhalten die Umsetzung der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages soweit sie einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen. Folgende Maßnahmen wurden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag empfohlen:

- Maßnahme M1 – Erhalt und Entwicklung von Feuchtbiotopen und Gehölzbeständen
Die innerhalb des als Schutzwald geplanten Gebietes vorhandenen geschützten Biotope und Gehölzflächen sind zu erhalten und zu sichern. Eine Aufforstung ist hier ausgeschlossen. Ein ausreichender Wasserstand ist ggf. durch Zuleitung aus dem angrenzenden Graben zu halten und Gehölzaufwuchs ist in periodischen Abständen zugunsten von Schilf zu entfernen. Die Sicherung und Entwicklung ist im Rahmen des Monitorings zu überwachen.
- Maßnahme M2 – Aufforstung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen

Die übrigen Freiflächen des Maßnahmenkomplexes werden mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Jungpflanzen) gemäß der Vorschlagliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages aufgeforstet.

- Maßnahme M3 – Anlage und Entwicklung eines gestuften Waldrandes
An den Grenzen des Gesamtkomplexes "Schutzwald" ist eine ca. 10 m breiter, gestufter Waldrand aus folgenden Gehölzen anzupflanzen. Die empfohlenen Gehölze sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Bei der Durchführung der Maßnahmen ist auf eine Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss zu achten.
- Maßnahme E1 – Heckenpflanzung südlich des Wohngebiets südlich der Grabower Landstraße
Die Heckenpflanzung ist in der Weise auszuführen, dass ein mehrstufiger, linearer Gehölzbestand entsteht, der sowohl den Naturhaushaltsfunktionen als auch der landschaftlichen Einbindung des Wohngebiets und der Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung durch das geplante Industriegebiet dient. Die Lage der Maßnahme ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt. Zur Konkretisierung der Maßnahme ist eine landschaftspflegerische Ausführungsplanung erforderlich. Eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist sicherzustellen.
(Pflanzdichte 6 Stück / 10 m²) Die Artenliste wurde entsprechend der Empfehlung des landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist der Begründung Teil A Punkt 4.7. zu entnehmen.
- Maßnahmen E2a und E2b
Innerhalb der festgesetzten Flächen E2a und E2b sind die vorhandenen Gewässer durch Entschlammung so zu sanieren, dass naturnahe Gewässer entstehen.
- Maßnahmen E3
Innerhalb der festgesetzten Flächen E3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch flächendeckendes Anpflanzen von Jungpflanzen der Artenliste 1 ein artenreicher Laubmischwald zu entwickeln. Gegenüber der offenen Landschaft ist ein gestufter Waldrand bestehend aus Gehölzen der Artenliste 2 zu entwickeln.

Weiterhin wurden folgende Maßnahmen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen empfohlen:

- Maßnahme PG1
Bepflanzen des Lärmschutzwalls mit Bäumen und Sträuchern für trockene Standorte als gestufte, dichte Gehölzfläche (Pflanzdichte 1 Stück/m²)
Die empfohlenen Gehölzarten, die auch auf trockenen Standorten eines Lärmschutzwalles wachsen, sind in einer Artenliste entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgesetzt.
- Maßnahme PG2 → Übernahme der Maßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr.45
- Maßnahme PG3 - Straßenraum Erschließungsstraßen
Anlegen eines Grünstreifens und Pflanzen von Solitäräumen (3xv., Höhe 300-350 cm)
Die auszubildenden Grünstreifen angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsfläche westlich des Güterumschlagszentrums sowie an der östlich angrenzenden Lindenallee werden mit Ausnahme der Grundstückszufahrten mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung vollflächig angesät. In den Grünstreifen soll 1 Baum je 20 Meter Straßenlänge gepflanzt werden. Die Bäume sind mit Dreibock zu verankern und durch Schutzbügel vor Beschädigung durch Fahrzeuge zu schützen.
- Maßnahme PG4 - Heckenpflanzung zur Eingrünung der neuen Bauflächen
Pflanzen einer mehrstufigen Hecke (Pflanzdichte 6 Stück/m², Artenliste entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgesetzt)
- Maßnahme PG5
Entlang der Erschließungsstraße sollen straßenbegleitende Grünstreifen durch Baumanpflanzungen im Abstand von 20 Metern und Wiesenauflage entstehen.

- Maßnahme - Grünflächen Leitungskorridore
Die Leitungskorridore sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen. Nach Durchführung der Fertigstellungspflege sind langgrasige Grünflächen zu entwickeln. Die Mahd soll auf maximal zwei Schnitte pro Jahr in einer Schnitthöhe von 10 cm begrenzt werden. Soweit eine Befestigung der in einer Breite bis zu 3 Meter zulässigen Wege erforderlich ist, ist diese in Luft und Wasser durchlässiger Bauweise zu auszuführen.

Die vorstehend empfohlenen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt, soweit sie einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen.

Mit den vorstehenden Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb der Gesamtfläche des Bebauungsplanes mit allen Teilgeltungsbereichen ausgeglichen werden.

Weitere empfohlene Maßnahmen (Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/)

- Schaffen von (Teil-) Lebensräumen für die Zauneidechse
Da durch die Bebauung geeignete Lebensräume für die Zauneidechse dauerhaft verloren gehen, werden folgende Schutzmaßnahmen empfohlen: Die Tiere kommen je nach Witterung ab Ende März aus ihren Winterquartieren, die sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in den nördlich angrenzenden Trümmerschuttablagerungen befinden. Nach der Paarung, die von Ende April bis Ende Juni dauert, werden die 4-15 weichschaligen Eier in selbst gegrabene Röhren bzw. unter Steine, Bretter u. ä., in einer Tiefe bis ca. 10 cm gelegt. Die Zeitigung der Eidechseneier dauert ca. 2-3 Monate, diese ist ebenfalls sehr stark von der Witterung abhängig. Das heißt, dass von Ende April an, eher ab Mai, bis Ende September Eier im Boden sind bzw. Jungtiere schlüpfen können. Bereits ab September werden die Winterquartiere aufgesucht. Somit sind die Zeitfenster für eine Entfernung geeigneter Flächen, die zur Fortpflanzung der Zauneidechse dienen, sehr gering.
Für die zu betrachtende Fläche wird empfohlen, die Sandoffenflächen bzw. mit schütterer Vegetation bewachsenen Fläche Mitte April bzw. Mitte September abzuschieben, um vorhandene Gelege nicht zu zerstören. Das Abschieben sollte schonend erfolgen, damit die Tiere die Möglichkeit haben abzuwandern. Sobald mit dem Abschieben begonnen wurde, sollte das Baugeschehen kontinuierlich fortgesetzt werden, damit die durch das Bauen entstandenen Rohbodenflächen nicht neu besiedelt werden.
Sollte eine Vegetationszeit bis zum Baubeginn vorhanden sein, dann wäre die Ausbringung von Saatgut auf die schütterere Vegetation aufweisenden Flächen sinnvoll, damit sich eine flächendeckende Gras- und Staudenflur ausbildet, die die Flächen als Lebensraum für die Zauneidechse entwertet bzw. die Eiablage verhindert.
Auf vorhandenen bzw. zu schaffenden sonnenexponierten Bereichen, z. B. entlang des Bahndamms, kann nährstoffarmer Sand aufgebracht werden, um Eiablageplätze für die Art zu schaffen.
- Fassaden- und Dachbegrünung
Zur Verzögerung und Verminderung des Regenwasserabflusses, zur Verbesserung des Kleinklimas und des Landschaftsbildes sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere wird die Empfehlung gegeben, Gebäude-Flachdächer und leicht geneigte Dächer sowie Fassaden zu begrünen.
Für die im Geltungsbereich vorkommende, streng geschützte Haubenlerche können durch begrünte Dachflächen bzw. durch Kiesdächer geeignete Lebensräume geschaffen werden.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Erweiterung des 4.Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg durch neue Industriegebietsflächen. Der bestehende Industrie- und Gewerbepark Burg wird damit um weitere ca. 17 Hektar Industriegebietsfläche erweitert. Der Erweiterung eines vorhandenen Standortes ist zunächst der Vorrang vor einer Neuausweisung an anderer Stelle zu geben, da damit Eingriffe und Auswirkungen der industriellen Nutzung räumlich konzentriert werden. Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg wurden Alternativen untersucht. Flächen für eine industrielle Nutzung stehen in bestehenden gewerblichen Bauflächen nicht zur

Verfügung. Verfügbare Flächen sind ausschließlich für nicht erheblich belästigende gewerbliche Betriebe geeignet. Alternative Standorte, die in gleicher Weise für eine industrielle Nutzung geeignet sind, sind in der Stadt Burg nicht vorhanden. Grundsätzlich geeignet sind nur Standorte, deren Erschließung von der Bundesautobahn A2 keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt. Dies sind im wesentlichen Standorte an den Bundesstraßen B1 und B246 bevor diese Straßen die Ortslage Burg tangieren. Entlang der Bundesstraße B246a wird die Nutzbarkeit für eine industrielle Nutzung südlich der Bundesautobahn A2 durch die Nähe zur Ortslage Madel und zur Justizvollzugsanstalt eingeschränkt. Nördlich der Bundesautobahn A2 befinden sich zunächst militärische Sperrgebiete und der Sonderlandeplatz Burg, der eine industrielle Entwicklung westlich der Bundesstraße B246a einschränkt. Nur das Plangebiet und gegebenenfalls gegenüberliegende Flächen eignen sich für eine industrielle Nutzung. Ebenso wäre entlang der Bundesstraße B1 nur eine erheblich eingeschränkte industrielle Nutzung möglich, da die Ortslagen Schermen und Detershagen hier zu berücksichtigen sind. Insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes scheiden damit alternative Standorte für die beabsichtigte industrielle Nutzung aus. Gleichmaßen geeignete Flächen sind somit in der Stadt Burg nicht vorhanden.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der die Grundlage zur Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild bildet, wurde wie folgt methodisch vorgegangen.

Quelle: landschaftspflegerischer Fachbeitrag /1/

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung Punkt 6.3.) wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde in folgenden Arbeitsschritten erarbeitet:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz
- kartographische Darstellung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen eines faunistischen Fachgutachtens und einer Vor-Ort-Kartierung der Biotoptypen.

Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte in den Monaten Mai und Juni 2006 eine flächendeckende, terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach §30 NatSchG LSA besonders

geschützten Biotope und sonstiger Biotope, Stand: 03.06.2004 (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2004). Die Kartierung erfolgte auf der Erweiterungsfläche der Papierfabrik Burg im Maßstab 1:500 im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Anlage.

Die übrige Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde im Maßstab 1:1000 aufgenommen. Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst. Danach wird die Abgrenzung wie folgt vorgenommen:

- Biotope/Pflanzen/biologische Vielfalt: Geltungsbereich des Bebauungsplans flächendeckend, darüber hinaus Prüfung von Funktionsbeziehungen für Arten und Lebensgemeinschaften über den Geltungsbereich hinaus
- Fauna: Untersuchungsgebiet des faunistischen Fachgutachtens
- Boden/Grundwasser: Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Oberflächenwasser: Geltungsbereich, zusätzlich Betrachtung der möglichen Auswirkungen durch Zufluss des Fliegergrabens in die Ihle
- Klima/Luft: Betrachtung der Funktionsbeziehungen entsprechend Darstellung im Landschaftsplan
- Landschaftsbild/Erholung: flächendeckende Bewertung des Geltungsbereichs auf der Grundlage der Biotopkartierung, zusätzlich Betrachtung der Funktions- und Sichtbeziehungen anhand der Darstellungen des Landschaftsplans und eigener Erkundung vor Ort

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach §18 BNatSchG bzw. §18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

Die Darstellung der Ergebnisse erfolgte im landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Text und Karte. Erstellt wird eine Bestandskarte für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere/Biotope, eine Konfliktkarte sowie ein Maßnahmenplan, jeweils im Maßstab 1:1000.

Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft wurden ebenfalls im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages beurteilt. In Bezug auf den Immissionsschutz wurden die betroffenen Belange in einem schalltechnischen Gutachten untersucht und im Ergebnis immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt.

Die methodische Vorgehensweise ist im Fachgutachten /3/ dokumentiert, auf das hiermit verwiesen wird.

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzungspflichten nach einem Jahr nach Abschluss der Rohbauarbeiten und nach 3 Jahren nach Herstellung der Anpflanzungen
- Überwachung der Herstellung und der Entwicklung der festgesetzten Maßnahmenflächen durch die zuständige Behörde, Abnahme der hergestellten Maßnahme und Prüfung der Entwicklung nach 3 Jahren, nach 6 Jahren und nach 10 Jahren

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Zu berücksichtigen ist bei der Eingriffsregelung, dass auf die Veränderungen abzustellen ist, die sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 73 ist eine Erweiterung des 4. Bauabschnitts des „Industrie- und Gewerbeparks Burg“, für den bereits der Bebauungsplan Nr.45 vorliegt und für den eine Eingriffsregelung durchgeführt wurde.

Die Eingriffsfläche außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umfasst rund 26,73 Hektar. Im Flächenumfang von ca. 17,21 Hektar erfolgt eine zusätzliche Industriegebietsausweisung, durch die flächenhaft Eingriffe stattfinden. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Flächeninanspruchnahmen führen jedoch nicht überall zu einem vollständigen Funktionsverlust, da die zulässige Überbauung und Versiegelung begrenzt wird und grünplanerische Maßnahmen vorgesehen sind, die dem Eingriff gegenübergestellt werden können.

Darüber hinaus wird mit der geplanten Festsetzung des Schutzwaldes im nördlichen Teil des Geltungsbereichs eine Aufwertung erzielt. Im Vergleich zum Bestandswert sind dennoch umfangreiche Eingriffsfolgen zu bewältigen.

Die Flächeninanspruchnahmen führen zu einem Verlust von Pflanzen- und Tierlebensräumen. Von der Planung werden auch Biotopflächen berührt, die nach §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt geschützt sind. Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von ca.13,77 Hektar, die einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt und den Niederschlagsabfluss durch Versiegelung wird durch die Versickerung des

Niederschlagswassers weitgehend vermieden.

Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und in geringer Reichweite auf angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden. Durch die Größe des geplanten Schutzwaldes wird eine Verbesserung der Frischluftproduktion erzielt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der klimatischen und lufthygienischen Situation ist daher nicht erkennbar.

Bei Realisierung der Planung ist mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der flächenhaften Ausdehnung des Plangebietes zu rechnen. Mehrere landschaftsbildprägende Elemente, darunter ein reich strukturierter Grünlandbereich und ein Teil eines Feuchtgebiets gehen durch die geplante Nutzung verloren. Zu Beeinträchtigungen von Sichtachsen kommt es auch in den Offenlandbereichen zwischen dem Fliegergraben und dem geplanten Baugebiet.

Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen wird durch die Festsetzung von Emissionsbegrenzungen für die Betriebe durch Emissionskontingente vermindert. Im Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt werden:

- Anlage und Entwicklung eines Schutzwaldes mit Biotopfunktionen
- Anlage von Gehölzflächen
- Pflanzen von Solitärbäumen im Straßenraum der Erschließungsstraße
- Heckenpflanzungen
- Anlage von Grünflächen in den Leitungskorridoren
- Anlage eines Grünstreifens mit Baumreihe
- Anlage einer Landschaftshecke südlich der Wohngebiete der Grabower Landstraße
- Sanierung des Dorfteiches in Schartau und des Teiches bei Madel
- Vergrößerung einer Waldanpflanzung östlich des Corneliuswerkes um 1,1 Hektar

Burg, August 2008